

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Oceňování trvalých porostů a pozemků

The Valuation of Main Stands and Land

Student:

Bc. Adriana Provázková

Vedoucí diplomové práce:

Ing. David Slavata, Ph.D.

Ostrava 2015

VŠB - Technická univerzita Ostrava
Ekonomická fakulta
Katedra veřejné ekonomiky

Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Adriana Provázková**
Studijní program: N6202 Hospodářská politika a správa
Studijní obor: 6202T055 Veřejná ekonomika a správa
Téma: **Oceňování trvalých porostů a pozemků**
Valuation of Main Stands and Land

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
2. Metody oceňování nemovitých věcí
3. Dotační politika v oblasti zemědělství
4. Ocenění vybraného souboru majetku
5. Interpretace výsledků a možná doporučení pro oceňovatelskou praxi
6. Závěr

Seznam použité literatury

Seznam zkratk

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Seznam příloh

Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

BRADÁČ, A., J. FIALA a V. HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.

SEJÁK, Josef et al. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů*. Praha: Grada Publishing, 1999. 251 s. ISBN 80-7169-393-6.


SHAPIRO, E., D. MACMIN and G. SAMS. *Modern Methods of Valuation*. New York: Routledge, 2013. 516 p. ISBN 978-0-08-097116-2.

Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

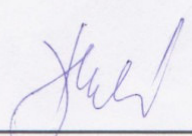
Vedoucí diplomové práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

Datum zadání: 21.11.2014

Datum odevzdání: 25.04.2015


doc. Ing. Petr Tománek, CSc.
vedoucí katedry




prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

Prohlašuji, že jsem celou práci, včetně všech příloh, vypracovala samostatně.

V Ostravě dne 18. 4. 2015

Podpis *Provázková*

Adriana Provázková

Obsah

1 Úvod	5
2 Metody oceňování nemovitých věcí	7
2.1 Vymezení základních pojmů a souvislostí v oblasti oceňování majetku	7
2.2 Účel oceňování nemovitých věcí	10
2.3 Tržní a administrativní oceňování majetku	12
2.3.1 Administrativní oceňování	12
2.3.2 Tržní oceňování	13
2.4 Postupy při oceňování majetku	14
2.4.1 Nákladový přístup	15
2.4.2 Porovnávací přístup	17
2.4.3 Výnosový přístup	19
2.4.4 Metody oceňování pozemků	21
3 Dotační politika v oblasti zemědělství	25
3.1 Veřejná politika a oceňování	25
3.2 Zemědělská politika	26
3.2.1 Vznik a vývoj Společné zemědělské politiky	26
3.2.2 Vliv Společné zemědělské politiky na ČR	28
3.3 Struktura dotačních zdrojů v ČR	29
3.4 Dotace vázané na zemědělskou půdu a trvalé porosty	31
3.4.1 Přímé platby	32
3.4.2 Program rozvoje venkova	36
3.4.3 Národní dotace	40
4 Ocenění vybraného souboru majetku	42
4.1 Charakteristika oceňované nemovité věci	42
4.2 Aplikace administrativního způsobu ocenění majetku	43
4.2.1 Ocenění zemědělského pozemku	44
4.2.2 Ocenění trvalých porostů	45
4.2.3 Celková administrativní cena ovocného sadu	46
4.3 Aplikace tržního způsobu ocenění majetku	47
4.3.1 Výnosový přístup	47
4.3.1.1 Prognóza výnosů z ovocného sadu během jeho životnosti	47
4.3.1.2 Prognóza vývoje nákladů na ovocný sad během celé jeho životnosti	52

4.3.1.3 Výpočet výnosové hodnoty ovocného sadu.....	55
4.3.2 Nákladový přístup.....	57
4.3.3 Porovnávací přístup.....	58
5 Interpretace výsledků a možná doporučení pro oceňovatelskou praxi.....	62
5.1 Tržní hodnota oceňovaného ovocného sadu	62
5.2 Zhodnocení administrativního způsobu ocenění ovocného sadu.....	63
5.3 Komparace tržní a administrativní hodnoty ovocného sadu	63
5.3.1 Komparace administrativní hodnoty a hodnoty zjištěné nákladovým přístupem	63
5.3.2 Komparace administrativní hodnoty a hodnoty zjištěné porovnávacím přístupem.....	64
5.3.3 Komparace administrativní hodnoty a hodnoty zjištěné výnosovým přístupem	65
5.3.4 Komparace administrativní hodnoty a průměrné tržní hodnoty	66
5.3.5 Stanovení nejvhodnější metody určení hodnoty ovocného sadu	66
5.4 Komparace administrativní hodnoty a výnosové hodnoty bez sumy dotací	67
6 Závěr.....	69
Seznam použité literatury.....	71
Seznam zkratk	74
Prohlášení o využití výsledků diplomové práce	
Seznam příloh	

1 Úvod

Oceňování je odborná, systematická a komplexní činnost, která majetku přiřazuje, prostřednictvím metod a postupů, jeho hodnotu. Komplikovanost této činnosti je dána tím, že pro kvalifikovaný posudek, nebo odhad je zapotřebí nejen znalost problematiky oceňování majetku, ale také, podle předmětu ocenění, orientace v různých oborech, ať už jde o stavebnictví, dotační politiku, ovocnářství, zemědělství či lesnictví.

Základem každého ocenění majetku musí být zadání, ze kterého plyne, za jakým účelem se ocenění vypracovává, to znamená, že oceňování není činnost samoučelná. Účel ocenění se váže na to, jaká informace je jeho prostřednictvím požadována, vychází tedy z potřeb zadavatele.

Existují dva základní postupy oceňování majetku, a to oceňování tržní a administrativní. Administrativní cena nemovité věci je výsledkem použití přesného postupu, hodnot a koeficientů, které jsou exaktně stanoveny v platných zákonech a prováděcích vyhláškách. Naproti tomu tržní ocenění není založeno na přesných pravidlech, ale spíše na obecně uznávaných přístupech. Je to v podstatě tvůrčí proces a je v režii odhadce, jaký přístup a metoda budou zvoleny. Tento rozdíl mezi tržním a administrativním způsobem je také jednou z příčin toho, proč se výsledná hodnota stejné věci zjištěná těmito dvěma způsoby může lišit.

Cílem diplomové práce je zjistit hodnotu zvoleného souboru majetku aplikací jednotlivých způsobů a přístupů k oceňování a následně tyto přístupy a zjištěné hodnoty analyzovat a porovnat. Dílčím cílem je pak stanovení nejvhodnější metody pro ocenění daného souboru majetku. Vybraným souborem zemědělské půdy a trvalých porostů, pro potřeby diplomové práce, je ovocný sad.

Realizací cíle práce bude potvrzení nebo případné vyvrácení dvou stanovených hypotéz. **První hypotéza** je, že administrativní hodnota ovocného sadu se bude výrazně lišit od tržní hodnoty a to z toho důvodu, že administrativní způsob nebere v potaz poskytované dotace. Z tohoto tvrzení vychází i **druhá hypotéza**, tedy, že hodnota sadu zjištěná výnosovým přístupem, v rámci tržního způsobu ocenění, bez sumy dotací, bude korespondovat s hodnotou administrativní.

K řešení práce a ověření hypotéz budou použity **metody** administrativního a tržního způsobu oceňování nemovitých věcí. U tržního způsobu se bude jednat o metody založené na výnosovém, nákladovém a porovnávacím principu. Během tvorby práce bude probíhat

rešerše odborné literatury a dokumentů vztahujících se k teoretickým východiskům oceňovatelské praxe v oblasti nemovitých věcí a následná **dedukce**. V závěru práce bude využita **metoda komparace**, kterou budou srovnány jednotlivé způsoby ocenění. Ze zjištěných poznatků budou poté **metodou analýzy a syntézy** vyvozeny závěry a doporučení.

Další metodou, která se v práci vyskytuje, je **metoda** analýzy časových řad, která pomocí chronologicky uspořádaných pozorování konstruuje model odpovídající skutečnosti, včetně předpovědi budoucího vývoje.

Diplomová práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část, přičemž obě tyto části obsahují dvě kapitoly.

V první kapitole jsou nastíněny základní pojmy týkající se problematiky oceňování majetku. Dále je zde objasněn samotný účel oceňování majetku a identifikovány rozdíly mezi administrativním a tržním způsobem oceňování majetku spolu s jednotlivými přístupy a metodami používanými při procesu oceňování.

Obsahem druhé kapitoly je vysvětlení souvislostí mezi oceňováním majetku a veřejnou politikou. Řešena je zemědělská politika ve vazbě na získání dotací na zemědělskou půdu a trvalé porosty a také jsou zde tyto jednotlivé dotace podrobně rozebrány.

Třetí kapitola je věnována aplikaci teoretických poznatků, z předchozích dvou kapitol, na oceňovaný ovocný sad. Nejprve je ovocný sad charakterizován a pak je provedeno samotné ocenění, a to administrativním způsobem podle příslušného zákona a vyhlášky, u tržního způsobu jsou použity metody výnosového, nákladového a porovnávacího přístupu.

Čtvrtá kapitola podává ucelený přehled zjištěných hodnot a použitých metod a je zde provedena jejich komparace a zhodnocení. Rovněž je provedeno posouzení naplnění cíle práce a ověření stanovených hypotéz.

2 Metody oceňování nemovitých věcí

V této kapitole jsou popsány základní pojmy týkající se problematiky oceňování majetku. Je zde nastíněno jeho základní členění a popis. Dále se tato kapitola zabývá samotným účelem oceňování majetku, tím, jaké podklady jsou pro důkladné ocenění nezbytné a v závěru této kapitoly jsou identifikovány rozdíly mezi administrativním a tržním způsobem oceňování majetku spolu s jednotlivými přístupy a metodami používanými při procesu oceňování.

2.1 Vymezení základních pojmů a souvislostí v oblasti oceňování majetku

Pro pochopení a objasnění problematiky oceňování majetku je důležité vědět, co znamenají níže vyjmenované pojmy, vztahující se k oceňovatelské praxi.

Termínem **oceňování** se obecně označují jednotlivé činnosti, metody a postupy, jejichž aplikací se určitému předmětu, souborů předmětů, právu, službě atd. přiřazuje jejich hodnota v peněžních jednotkách (Bradáč, 2009). Právní systém České republiky rozlišuje dva základní postupy oceňování majetku, jsou jimi oceňování tržní a administrativní. V rámci těchto dvou základních postupů pak existují různé přístupy a metody, pomocí kterých se tato hodnota majetku stanovuje.

Vymezení a členění majetku

Podle jedné z mnoha definic se **majetkem** rozumí veškerý souhrn statků, se kterými daný majitel volně disponuje, a kterým může být také ručeno za případné závazky (Heřman, 2005). Majetek tvoří fyzické i duševní statky, které jsou vlastněny buď konkrétní osobou, firmou nebo institucí.

Pro účely oceňování se stává důležitým majetek hmotný, ve kterém je zahrnut jak majetek nemovitý, tak movitý. Předmětem oceňování tedy mohou být věci movité i nemovité, proto je třeba si na začátku definovat, čím se od sebe tyto dva pojmy liší.

Dle § 498, zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen NOZ) jsou **nemovité a movité věci** vymezeny následujícím způsobem:

(1) Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

(2) Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.

Důležitým je dále přiřazení povahy věci, tedy co lze při ocenění považovat za její součást – je obsaženo v ceně – a co je již samostatným příslušenstvím – může být oceněno samostatně.

Dle § 505 až 507 NOZ je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí. Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapašeno v pozemku nebo upevněno ve zdech. Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.

Z tohoto vyplývá, že i trvalé porosty¹ jsou součástí pozemku a tedy také věcmi nemovitými.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále jen zákon o oceňování majetku) dělí majetek na základní skupiny, kterými jsou nemovité věci, majetková práva, cenné papíry, ostatní majetek a obchodní závod. Vzhledem k zaměření diplomové práce jsou nejpodstatnější z těchto skupin věci nemovité, a proto v této podkapitole budou podrobněji popsány právě ony.

Nemovité věci jsou podle zákona o oceňování majetku dále rozděleny na stavby, pozemky, trvalé porosty a věcná práva k nemovitým věcem.

Stavby jsou vymezeny dle více právních předpisů. Jedním z nich je zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), kde jsou v § 2 odst. 3 stavby definovány jako veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez ohledu na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.

Dalším předpisem, který vymezuje stavby, je zákon o oceňování majetku, který je rozčleňuje, pro účely oceňování, následujícím způsobem²:

- stavby pozemní, kterými jsou
 - budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné, navenek převážně uzavřené,

¹ Kromě sazenic stromků v lesních školkách a stromů vysazených v rámci zahradnictví jako sazenice určené pro další výsadbu. Dle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2004, sp. zn. 25 Cdo 73/2004, nejsou porosty, které jsou pěstebním materiálem a jsou určeny k dalšímu přesazení, trvalými porosty, jelikož nedošlo k jejich trvalému spojení s půdou a jsou tudíž věcí movitou.

² § 3 zákona o oceňování majetku.

- jednotky – jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné³,
- venkovní úpravy – zde jsou zahrnuty ploty, různé přípojky jako např. vodovod, kanalizace, plyn aj.⁴,
- stavby inženýrské a speciální pozemní – těmito stavbami jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,
- vodní nádrže a rybníky,
- jiné stavby.

Členění staveb na jednotlivé druhy stanovuje vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (dále jen oceňovací vyhláška).

Pozemek je podle § 2 písm. a) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen katastrální zákon) definován jako: *„část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků“*.

Zákonem o oceňování majetku jsou vymezeny jednotlivé typy pozemků, a to jako⁵:

- **stavební pozemky,**
- **zemědělské pozemky,** evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku
 - orná půda,
 - vinice, chmelnice,
 - zahrady,
 - ovocné sady,
 - trvalý travní porost,
- **lesní pozemky,** kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,

³ §1159 NOZ.

⁴ Kompletní výčet všech venkovních úprav je uveden v příloze č. 17 oceňovací vyhlášky.

⁵ § 9 zákona o oceňování majetku.

- pozemky evidované v katastru nemovitostí jako **vodní plochy**,
- **jiné pozemky**, jako je například neplodná půda, strže, rokle, bažiny či močály.

Veškeré pozemky jsou zapsány v katastru nemovitostí. Při oceňování se pozemek posuzuje podle stavu, jaký je evidován právě v katastru. V případě nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a stavem skutečným se vychází při oceňování ze skutečného stavu, obdobně je tomu i u staveb.

Trvalé porosty se pro účely oceňování dělí na⁶:

- lesní porosty,
- ovocné dřeviny,
- vinnou a chmelovou révu,
- okrasné rostliny.

Poslední skupinou nemovitých věcí, kterou je třeba si vyčlenit, jsou **věcná práva k nemovitým věcem**. Podle § 16a a § 16b zákona o oceňování majetku jsou věcnými právy:

- **právo stavby** – pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. Nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou. Právo stavby je věc nemovitá, stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí, ale také podléhá ustanovením o nemovitých věcech⁷,
- **věcná břemena**, která se dále dělí na služebnosti a reálná břemena:
 - věc může být zatížena **služebností**, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet⁸,
 - věc zapsána do veřejného seznamu, může být zatížena **reálným břemenem** tak, že dočasný vlastník věci je jako dlužník zavázán vůči oprávněné osobě něco jí dávat nebo něco konat⁹.

2.2 Účel oceňování nemovitých věcí

Základem každého ocenění majetku musí být zadání, ze kterého jednoznačně vyplývá, za jakým účelem se ocenění vyhotovuje, případně z jakého právního předpisu zadání vychází.

⁶ § 14 zákona o oceňování majetku.

⁷ § 1240 a 1242 NOZ.

⁸ § 1257 NOZ.

⁹ § 1303 NOZ.

Účel ocenění se váže na to, jakou informaci zadavatel v závěrečné zprávě o ocenění vyžaduje, ocenění tedy vychází ze zadavatelových potřeb. Zadání musí být jasné a konkrétní (Kokoška, 1998).

Potřeba ocenění majetku se může týkat například:

- **určení daňového základu** – vychází se z ceny obvyklé, výpočet se řídí ustanoveními zákona o oceňování majetku a dále také předpisem č. 340/2013 Sb., zákonným opatřením Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí,
- **dědictví** - i když legislativní úpravou dědictví nepodléhá zdanění, je nutné určit tržní hodnotu majetku pro účely spravedlivého dělení mezi dědici či odměnu notáře,
- **uzavírání pojistných smluv** – nastavení správné pojistné částky vyžaduje kvalifikovaný odhad nákladové hodnoty majetku, aby v případě pojistného plnění z pojištění, byla pojištěnému vyplacená adekvátní hodnota pojištěného majetku, odhad provádí pracovní pojišťovny ve spolupráci s klientem,
- **úvěrového řízení** – ocenění vyžadují banky za účelem zjištění hodnoty majetku potencionálního dlužníka, popř. k posouzení jeho majetkové situace a bonity, odhady provádí pracovníci banky, popř. najatí znalci a odhadci,
- **majetkových transakcí ve společnosti** – ocenění se týká převodu obchodního podílu mezi společníky, transformace společnosti, převody majetku mezi spřízněnými společnostmi či zvyšování kapitálu ve společnosti,
- **stanovení výše újmy a škody** – ocenění majetku popř. jiné hodnoty v případě vzniku škody v důsledku trestné činnosti nebo pojistné události,
- **vypořádání společného jmění manželů** – z důvodu rozdělení majetku v případech, kdy mezi stranami nedojde k dohodě,
- **insolvenčního řízení** – v případě ekonomického úpadku občana nebo společnosti je jedním z řešení provedení ocenění majetku za účelem jeho zpeněžení a vypořádání úpadcových dluhů (Hálek, 2009).

Cílem ocenění nemovitých věcí je určení ceny zjištěné, popř. stanovení ceny obvyklé. Důležitým je vždy výběr a použití správného oceňovacího přístupu a metody tak, aby se jednalo o kvalifikovaný odhad v souladu se znaleckým úkonem a účelem odhadu. Výběr metody je ovlivněn zejména tím, o jaký typ nemovité věci se jedná. Principy, na kterých

fungují způsoby a přístupy k oceňování majetku, jsou podrobně popsány v následujících podkapitolách.

2.3 Tržní a administrativní oceňování majetku

To, za jakým účelem se nemovitá věc oceňuje, má určitý vliv na to, jaký ze dvou základních způsobů bude pro ocenění vybrán, jestli tržní nebo administrativní. V jistých situacích je totiž přípustný pouze znalecký posudek, tedy administrativní ocenění. Tento způsob ocenění je vyžadován, především pokud se jedná o daňové potřeby státu. Tedy v situacích, kdy je třeba ocenit majetek, určit daňový základ a vypočítat daň, jako například u daně z nabytí nemovité věci, nebo daně z příjmů.

Hlavním důvodem pro upřednostnění administrativního způsobu ocenění v této oblasti je zajištění daňové spravedlnosti pro všechny subjekty. Tento způsob totiž, na rozdíl od tržního ocenění, nebere v potaz faktory ovlivňující reálnou tržní cenu nemovité věci, která se ve většině případů i výrazně liší od ceny stanovené podle vyhlášky.

Dále jsou znalecké posudky využívány při určitých soudních sporech, kdy je třeba, aby znalec vyjádřil své odborné stanovisko, na jehož základě pak soud ve sporu rozhoduje. V ostatních případech je v soudním sporu dostačující tržní způsob určení ceny. Ten se dále uplatňuje například při stanovení ceny nemovité věci pro potřeby klientů bankovních ústavů, kteří žádají o úvěr, hypoteční půjčku nebo půjčku ze stavebního spoření. Využívá se také pro zájemce o koupi nebo prodej nemovité věci, při uzavírání pojistných smluv, vypořádání dědictví, dražbách nebo exekucích.

2.3.1 Administrativní oceňování

Administrativní ocenění nemovitých věcí, může provést pouze soudní znalec. Administrativní cena nemovité věci je, při tomto způsobu ocenění, výsledkem aplikace přesného postupu, hodnot a koeficientů, které jsou exaktně stanoveny v platných zákonech a prováděcích vyhláškách.

Administrativní oceňování je tedy prováděno pouze podle striktně stanovených pravidel a jakákoliv individuální intervence ze strany znalce je zde silně limitována. Tato skutečnost se odráží právě v hlavním smyslu administrativního ocenění, tedy v tom, že při dodržení těchto pravidel by měl znalec dojít k jednoznačné výsledné administrativní ceně, čímž je právě zajištěna již výše zmiňovaná daňová spravedlnost pro všechny subjekty.

Nevýhodou administrativního ocenění je především to, že se administrativní ceny, i přes snahu zákonodárců o jejich každoroční aktualizaci, odlišují od těch tržních (Slavata, 2005).

Způsoby oceňování majetku a služeb na základě zákon o oceňování majetku a prováděcí oceňovací vyhlášky jsou následující¹⁰:

- **cena obvyklá**, kterou je cena, dosahována při prodejkch stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Tato cena vyjadřuje hodnotu věci a určuje se porovnáním,
- **mimořádná cena**, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu,
- **cena zjištěná**, která je určena podle zákona o oceňování majetku jinak než cena obvyklá a mimořádná,
- **nákladový způsob**, vycházející z nákladů, které by bylo nutno na pořízení oceňovaného majetku vynaložit ke dni ocenění,
- **výnosový způsob**, kde je podstatným skutečně dosahovaný nebo očekávaný výnos z předmětu ocenění včetně kapitalizace,
- **porovnávací způsob**, který konfrontuje předmět ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou stanovenou při jeho prodeji,
- **ocenění podle jmenovité hodnoty**, na kterou předmět ocenění zní, či která je jinak zřejmá,
- **ocenění podle účetní hodnoty**, vycházející z účetních předpisů,
- **ocenění podle kurzové hodnoty**, která byla zaznamenána ve stanoveném období na trhu,
- **ocenění sjednanou cenou**, při prodeji předmětu ocenění.

2.3.2 Tržní oceňování

Tržní ocenění není založeno na přesných pravidlech, ale spíše na obecně uznávaných přístupech. Tržní hodnota je zjednodušeně definována jako cena majetku v daném místě, stavu a čase za předpokladu, že by se měl na základě řádné nabídky majetek směnit v den ocenění mezi kupujícím a prodávajícím, kteří jsou bez vzájemného vztahu a jednají ve

¹⁰ § 2 zákona o oceňování majetku.

vlastním zájmu, přičemž obě strany směny mají zájem na uskutečnění transakce a přistupují k ní uvážlivě a bez donucení. Zjednodušeně řečeno je to množství peněz, které bychom měli obdržet při standardním prodeji.

Tržní oceňování je v podstatě systematický a tvůrčí proces, spočívající především v hledání cenotvorných argumentů, v jejich analýze a následném vážení všech vlivů, které na hodnotu věcí působí. Přitom se zohledňují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby.

Pokud je nemovitá věc oceňována tržně, je zcela v režii odhadce, jaký přístup a metoda budou zvoleny. Výsledkem tržního oceňování je tzv. cena obvyklá a tato cena se od té administrativní může lišit. (Slavata, 2005)

2.4 Postupy při oceňování majetku

V procesu oceňování nemovitých věcí jsou využívány tři hlavní přístupy:

- **nákladový přístup**, založený na principu vynaložených nákladů,
- **výnosový přístup**, založený na principu očekávaných výnosů,
- **porovnávací (komparativní) přístup**, založený na principu porovnání (Dušek, 2011).

Všechny z výše uvedených přístupů mají svůj charakteristický postup a způsob výpočtu a jsou také ovlivňovány různými faktory, které pak následně ovlivňují i hodnotu samotné oceňované nemovité věci.

V praxi jsou tyto přístupy využívány jak při administrativním, tak tržním způsobu ocenění. V případě, že je zjišťována cena administrativní, postupuje se podle zákona o oceňování majetku, respektive podle oceňovací vyhlášky. V tomto případě legislativa přesně určuje jakou metodiku ocenění má znalec zvolit. Pokud má znalec za úkol zjistit cenu obvyklou, jedná se o tržní ocenění a znalec se sice musí držet v mezích zákona, ale do jisté míry může postupovat dle svého vlastního uvážení.

Principy, na kterých jsou postaveny tyto tři základní přístupy oceňování majetku, vycházejí z charakteristických vlastností věcí, které jsou definovány zejména souborem vlastnických práv a fyzických vlastností.

Vzhledem k tomu, že v tržním oceňování nejsou určeny přesně dané postupy, může odhadce, pokud to uzná za vhodné a žádoucí kombinovat tyto přístupy a přiřazovat každé ze zvolených technik jinou váhu a takovýto přístup k ocenění se nazývá multikriteriální. Jeho opakem je přístup monokriteriální a v jeho rámci je použita pouze jediná vhodná metoda ocenění. Výběr přístupu je tedy velmi individuální záležitostí, závisající na konkrétních podmínkách předmětu oceňování. (Dušek, 2011)

2.4.1 Nákladový přístup

Tento přístup vychází zejména z fyzických a technických vlastností věcí. Ve svém výsledku poskytuje informaci, kolik by stála výroba věci v okamžiku ocenění. Jinak také vychází z vynaložených nákladů na daný předmět. V podstatě odpovídá na otázku, jaká je cena materiálu a práce použitých k sestavení dané věci.

Nákladový přístup je využíván zejména v těch případech, kdy nelze objektivně použít pro stanovení hodnoty věci přístupu výnosového ani porovnávacího. Nákladový přístup byl využíván při oceňování staveb jako hlavní před rokem 1989. Což bylo zapříčiněno hlavně tím, že před rokem 1989 neexistoval prakticky žádný trh s nemovitým majetkem. Oficiálně nebylo možno použít ani výnosový, ani porovnávací přístup pro ocenění. Ocenění nákladovým způsobem vycházelo z cen stavebního materiálu, což ovšem byly ceny státem regulované. V důsledku toho pak i konečný výsledek byl pouze odrazem cen administrativně stanovených a ani zdaleka neodpovídal cenám, za které se nemovitý majetek realizoval na černém trhu (Slavata, 2005).

Nákladový přístup se používá zejména při oceňování staveb, u kterých se nepředpokládá přímý ekonomický efekt. Jedná se o nemovité věci, které nejsou běžně obchodovány na trhu, jsou to například budovy škol, nemocnic, církevní stavby, inženýrské stavby atd. Dále se používá při ocenění budov rozestavěných, nadměrně opotřebovaných nebo zcela nových. Své využití má pak zejména v pojišťovnictví u výpočtu škody způsobené na majetku.

Kromě samotných nákladů na pořízení zde hraje důležitou roli opotřebení. Při odpočtu opotřebení se konečná hodnota může velmi přiblížit skutečným tržním cenám, za které jsou věci obchodovány při standardních tržních podmínkách.

Základní princip výpočtu věcné hodnoty je dán vztahem 2.1:

$$NH = RC - OP \quad (2.1)$$

, kde

NH je hodnota věci zjištěná nákladovým přístupem,

RC je reprodukční cena¹¹,

OP je opotřebení věci.

Pro aplikaci tohoto přístupu je třeba znát, jakou část na celkové hodnotě stavby zaujímají jednotlivé její konstrukční prvky, např. základy, zdivo, střecha, krytina, nezbytné je rovněž zohlednit vybavení staveb. K tomu, aby odhadce správně ohodnotil všechny stavební prvky, je nezbytná orientace v oblasti stavebnictví.

Reprodukční cenu stavby je možné zjistit metodou cenové kalkulace, položkovým rozpočtem, pomocí agregovaných položek nebo pomocí tzv. technickohospodářských ukazatelů (THU).

Cenová kalkulace spočívá ve zjištění ceny na základě kalkulačního vzorce, který se rovná součtu přímých a nepřímých nákladů a zisku. Přímé náklady představují mzdy, materiál, stroje a ostatní přímé náklady, nepřímé náklady jsou vyjádřeny výrobní a správní režií. K takto zjištěné ceně se připočítává daň z přidané hodnoty.

Stanovení ceny **položkovým rozpočtem** provádějí ve velké míře rozpočtáři ve stavebních firmách k cenovým nabídkám na jednotlivé zakázky. Tímto způsobem jsou oceňovány stavební práce podle jejich směrných cen nebo individuálních kalkulací, kde předem známe, jaké práce se budou provádět. Položkové rozpočty se vypracovávají podle jednotlivých prvků stavebních konstrukcí. Množství jednotlivých prvků v měrných jednotkách se vynásobí jednotkou cenovou a tyto vzniklé položky se sečtou.

U metody **agregovaných položek** je postup je obdobný, avšak skupiny příbuzných položek se ocení najednou (agregovaně).

Princip zjištění hodnoty pomocí **technickohospodářských ukazatelů (THU)**, který je považován za nejjednodušší a nejrychlejší, spočívá ve stanovených základních jednotkových cenách pro daný typ stavby, které jsou následně upravovány o koeficienty vybavení staveb, zastavěné plochy stavby, výšky podlaží, místa, kde se stavba nachází a doby, ve které se

¹¹ Cenou reprodukční se označuje cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

provádí ocenění. Takto získaná cena se vynásobí obestavěným prostorem stavby a po odečtení případného opotřebení se zjistí požadovaná hodnota stavby.

Administrativní ocenění staveb vychází z obdobného principu zjištění hodnoty jako je zjištění hodnoty pomocí THU.

Vlivem času, případně i dalšími okolnostmi, dochází ke znehodnocování nemovité věci. Opotřebování může být morální neboli technické nebo např. vandalismus. Pro výpočet opotřebení se používá jednak metoda **lineární**, kdy opotřebení roste přímo úměrně s časem a je rovnoměrně rozděleno na celou dobu předpokládané životnosti stavby, nebo metoda **analytická**, která hodnotí vliv údržby a poruch stavby, a výpočet je proveden pomocí cenových podílů konstrukcí a vybavení na ceně stavby (Slavata, 2005).

2.4.2 Porovnávací přístup

Porovnávací přístup je založen na srovnání hodnoty oceňované věci s cenami již realizovaných obchodů věcí, které se vyznačují stejnou kombinací vlastnických práv a fyzických vlastností. Porovnávací přístup bývá používán zpravidla nejčastěji. Předpokladem pro jeho použití je existence dostatečně velkého a fungujícího trhu s věcmi, které jsou zamýšleny k ocenění.

Přesnost výsledné hodnoty majetku zjištěné porovnáním závisí také na časovém intervalu, v rámci kterého se srovnání provádí. Nejpresnějšího výsledku je dosaženo, pokud je oceňovaná věc srovnávána s cenami stejných věcí, které byly dosaženy v rámci standardně realizovaných obchodů v jednom okamžiku. V praxi je však této definici poměrně problematické dostat. Proto se vychází z cen, které byly dosaženy v historicky co nejbližším časovém období. U nemovitého majetku je to zpravidla srovnání s dosaženými cenami za poslední rok.

Hodnocení založené na principu porovnávání je používáno v podstatě každým, kdo vstupuje do postavení prodávajícího nebo kupujícího. V praxi má své využití zejména u těch typů věcí, které jsou poměrně často a ve velkých objemech obchodovány. Tento předpoklad splňují zejména věci movité, které se navíc vyznačují svou homogenností. Naopak o něco problematičtější je v případě ocenění nemovitého majetku, který je výrazně různorodým statkem. V případě nemovitých věcí se porovnávací metodou nejčastěji oceňují jednotky, garáže, rodinné domy, chaty či stavební pozemky.

Pro objektivní odvození hodnoty musí být vytvořeny techniky, jak přepočítat rozdílné vlastnosti srovnávaných nemovitých věcí na úroveň kvality oceňované nemovité věci. Nejčastější faktory, které se u nemovitých věcí zohledňují, jsou velikost, jejich umístění, využitelnost, vybavenost, opotřebovanost nebo prostředí, kde se nacházejí (Slavata, 2005)

Základní princip výpočtu lze vyjádřit následujícím matematickým zápisem 2.2:

$$PH = \frac{1}{n} \cdot \sum RC_n \cdot K_a \quad (2.2)$$

, kde

PH je hodnota věci zjištěná porovnávacím přístupem,

n je počet věcí, disponujících stejnými vlastnostmi, jako věc oceňovaná, u kterých je známa realizovaná cena,

RC_n je realizovaná cena obchodu pro n-tý majetek,

K_a je koeficient porovnání vyjadřující a-tou vlastnost věci.

Nejčastěji uváděnými metodami porovnávacího přístupu jsou metoda přímého porovnání, metoda nepřímého porovnání, metoda zjištění ceny pomocí koeficientu prodejnosti a metoda porovnání odbornou rozvahou.

Metoda přímého porovnání spočívá v porovnání vlastností oceňovaného objektu s jednotlivými srovnávacími objekty a jejich cenami. Pro tuto metodu je stanoven index odlišnosti, kterým se upravuje cena objektů. Tímto způsobem se provede vyhodnocení, zjistí se průměrná cena a vyloučí se extrémní hodnoty. Hlavním problémem u oceňování heterogenních statků je jejich objektivní přepočet na hodnotu, ve které by byly započítány veškeré odlišnosti. Tyto odlišnosti lze zohlednit dvěma způsoby a to buď přímým přičítáním přírážek nebo odečítáním srážek z ceny podle odlišnosti jednotlivých atributů věci nebo pomocí koeficientů. Objekty se od sebe nejčastěji odlišují v technických parametrech, velikosti, opotřebení, závadách, poloze, možnostech využití apod.

Metoda nepřímého porovnání je modifikací předcházející metody. Při jejím použití je z dostupných zdrojů vypočtena určitá standardní cena za jednotku výměry, která je pak dále využívána při konkrétním srovnání. Cena standardního objektu je přitom odvozena na základě

zpracované databáze objektů, jejich vlastností a cen a je upravena buďto srážkami a přírážkami nebo podle koeficientů.

Porovnání odbornou rozvahou je možno provést na základě srovnání s jinými objekty a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech souvislostí a určitých zásad. Na základě těchto podkladů pak následuje zdůvodnění a uvedení buď odhadnuté ceny, nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat. Tato metoda se však považuje za méně přesnou, jelikož tolik nezohledňuje odlišnosti, jako to dělají dvě předchozí metody. Ve své podstatě se jedná pouze o výpočet aritmetického průměru realizovaných prodejních cen srovnávaných věcí.

Metoda zjištění ceny pomocí koeficientu prodejnosti je odhadci používána pro zjištění tržní hodnoty. Koeficient je dán poměrem mezi skutečně dosaženou prodejní cenou a odpovídající časovou cenou objektu srovnatelného typu v rozhodné době a v rozhodném místě. Zjištěný koeficient prodejnosti se následně použije pro výpočet porovnávací hodnoty objektu oceňovaného.

Jako podklady, pro cenové srovnání u jednotlivých metod porovnávacího přístupu, slouží tržní ceny nemovitých věcí, realitní inzerce, údaje z kupních smluv získané v archívech Katastrálních úřadů nebo vlastní databáze znalců (Slavata, 2005).

2.4.3 Výnosový přístup

Výnosový přístup se používá u věcí movitých i nemovitých určených k pronájmu. U nemovitých věcí se nejčastěji jedná o bytové domy, administrativní budovy, budovy pro provozování služeb, objekty pro lehký průmysl, garáže a objekty pro rekreaci, přičemž jejich pronájem může být buď krátkodobý, nebo dlouhodobý.

Nájemce využívající například prostory v budovách sepisuje s pronajímatelem nájemní smlouvu, ze které vyplývá mimo jiné výše nájmu a doba po kterou nájemní vztah platí. Proto nájemní smlouva patří mezi základní dokumenty, podle kterých odhadce provádí ocenění založené na výnosovém přístupu.

Jistota placení nájemného v budoucnu není vždy stoprocentní. Mezi výší nájemného a nejistotou jeho úhrady nájemcem je vždy přímá úměrnost. Je tedy nutné zhodnotit i kvalitu nájemce a potažmo i nájemní smlouvy a vyvodit rizika, která z toho vyplývají (Slavata, 2005).

Základní princip výpočtu výnosové hodnoty věci je dán vztahem 2.3:

$$VH = \frac{\check{CVR}}{R} = \frac{(HVR - RNá)}{R} \quad (2.3)$$

kde,

VH je hodnota věci zjištěná výnosovým přístupem,

ČVR je čistý roční výnos,

R je míra kapitalizace,

HVR je hrubý roční výnos,

RNá jsou roční náklady na zajištění věci.

Míra kapitalizace je cenou za zapůjčení kapitálu a zároveň jedním z faktorů pro posouzení investice a její návratnosti a proto je také výnosový přístup s oblibou využíván investory. Míra kapitalizace je určena podílem čistého ročního výnosu a tržní ceny a je velice citlivou položkou při výpočtech výnosové hodnoty. Podstatný vliv na výši míry kapitalizace má riziko dané investice. Čím vyšší je výnos z dané investice, tím je také vyšší riziko možné ztráty vložených prostředků. Investice do nemovitých věcí patří k těm jistějším a výnosy z nich tím pádem nejsou tak vysoké.

Při oceňování majetku výnosovým způsobem se používají zejména tři základní techniky, jsou jimi metoda věčné renty, metoda dočasné renty a metoda diskontovaných peněžních toků. Tyto metody výpočtu se od sebe liší dobou, po kterou plyne příjem z pronájmu dané věci.

Metodou věčné renty se vypočte výnosová hodnota majetku se zajištěným nekonečným výnosem. Jedná se o nejčastější metodu používanou pro výpočet výnosové hodnoty. Platí pouze za předpokladu, že konstantní výnosy budou uskutečňovány po tak dlouhou dobu, že je můžeme považovat za blížící se nekonečnu.

Výpočet pomocí **metody dočasné renty** je použit v případě, že majitel bude realizovat výnos z dané věci pouze po určitou dobu. Po uplynutí této doby může věc zaniknout nebo ji majitel může prodat.

Metoda diskontovaných peněžních toků je modifikací výpočtu dle předcházejících dvou metod. Místo výnosů a nákladů se za základ pro výpočet výnosové hodnoty použijí příjmy a výdaje z dané věci po určitou dobu (Slavata, 2005).

2.4.4 Metody oceňování pozemků

Vzhledem k povaze pozemků, která je odlišuje od ostatních movitých i nemovitých věcí, byly pro zjištění jejich hodnoty vyvinuty speciální oceňovací metody. Ne všechny druhy pozemků totiž mají stejnou hodnotu, výrazně se liší například ceny pozemků stavebních od cen pozemků zemědělských. Na hodnotu pozemku samotného má vliv řada faktorů jako např. poloha, výměra, způsob využití, tvar pozemku, inženýrské sítě atd.

Indexová porovnávací metoda

Pomocí této metody se zjišťuje cena pozemku porovnáním s hodnotou obdobného pozemku, u kterého je známá cena a výměra. Princip této metody spočívá v tom, že pozemkům jsou přiřazeny koeficienty v určitém rozpětí podle daných kritérií, kterými mohou být např. územní struktura, typ a poloha pozemku, počet obyvatel v obci, infrastruktura (Slavata, 2005).

Obecné vyjádření pro výpočet ceny vychází z vyjádření vzorce 2.4:

$$CP_o = TC_s \cdot \frac{KP_o}{KP_s} \quad (2.4)$$

, kde

CP_o je cena oceňovaného pozemku,

TC_s je tržní cena srovnávacího pozemku,

KP_o je koeficient pozemku oceňovaného,

KP_s je koeficient pozemku srovnávacího.

Metoda třídy polohy

Oceňování pozemků pomocí této metody, jejímž autorem je švýcarský architekt Naegeli, se používá při tržním oceňování. Většinou je aplikována na stavební pozemky, kde se nedá zjistit jejich hodnota porovnáním s hodnotou jiného pozemku.

Hodnota pozemku se určuje podle tzv. „klíčů třídy polohy“, ve kterých jsou zahrnuta různá kritéria. Je používáno 5 + 2 klíčů, podle kterých je provedeno hodnocení na základě slovního popisu. Prvním klíčem je všeobecná situace, druhým je intenzita využití pozemku, třetí klíč je dopravní relace k velkoměstu, čtvrtý je obytný sektor a pátým jsou řemesla, průmysl, administrativní a obchod. Poslední dva klíče jsou tvořeny povyšujícími a redukcujícími faktory.

Při výpočtu tržní hodnoty pozemku se vychází z předpokladu, že cena pozemku tvoří pouze určité % z celkové ceny pozemku a stavby. Pomocí zatřídění pozemku podle výše uvedených

klíčů se vypočítá příslušný podíl, který zaujímá pozemek na celkové hodnotě nemovité věci (Slavata, 2005).

Cena pozemku se pak vypočítá ze vztahu podle vzorce 2.5:

$$CP_o = RC \cdot \frac{PP}{100 - PP} \quad (2.5)$$

, kde

CP_o je cena oceňovaného pozemku,

RC je reprodukční cena,

PP je procentní podíl pozemku na celkové ceně.

Cenové mapy stavebních pozemků

Představují grafické znázornění databáze cen, ze které je možno zjistit cenu pozemku. Cenové mapy slouží pouze k oceňování stavebních pozemků. Vypracovávají se v různém stupni podrobnosti na základě získaných údajů o realizovaných převodech pozemků v určité oblasti. K tomuto účelu jsou obce děleny do zón podle převažujícího charakteru zástavby (obytná, komerční, parky, železnice, ap.). V mapě jsou v každé zóně uvedeny základní ceny v předepsaném měřítku. Ke zpracování objektivní cenové mapy je třeba deseti i více let stabilního trhu s nemovitými věcmi.

Cenové mapy vydávají větší města formou obecně závazné vyhlášky, zveřejňované v Cenovém věstníku Ministerstva financí. Jejich vydání je závazné u administrativního ocenění, v případě ocenění tržního slouží pouze jako orientační podklad. (Slavata, 2005)

Od roku 1992 byla v České republice postupně vydána cenová mapa stavebních pozemků pro 55 měst a obcí. Některé z těchto měst cenovou mapu vydaly opakovaně. Nejvíce cenových map doposud vydala Olomouc a Praha. V současné době jsou cenové mapy stavebních pozemků platné pro 12 měst, kterými jsou Bílina, Brno, Doubravčice, Hodonín, Horoměřice, Mladá Boleslav, Most, Olomouc, Ostrava, Praha, Terezín a Zlín¹².

Oceňování zemědělských pozemků

Při oceňování pozemků se často používá srovnávací metodika, kdy předmětem srovnání je bonita, čili kvalita půdy. Tento přístup ke stanovení hodnoty zemědělských pozemků je

¹² MINISTERSTVO FINANCÍ ČR. *MF ČR: Přehled a vývoj cenových map v oblasti oceňování majetku* [online]. MF ČR [10. 4. 2015]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/regulace/ocenovani-majetku/cenove-mapy>

využíván i v rámci administrativního způsobu ocenění, kdy je, na základě zákona o oceňování majetku a oceňovací vyhlášky, každému zemědělskému pozemku přiřazen kód BPEJ - bonitované půdně ekologické jednotky (Seják, 1999).

BPEJ je pětimístný číselný kód, každá číslice z kódu značí určitý charakterizující údaj pro pozemek:

1. číslice udává příslušnost ke klimatickému regionu. Klimatický region je území s přibližně shodnými klimatickými podmínkami pro růst a vývoj zemědělských plodin. Pro Českou republiku je stanoveno 10 klimatických regionů, každý z nich je určen kombinací charakteristik teploty a vlhkosti,
2. a 3. číslice značí příslušnost k určité hlavní půdní jednotce. Hlavní půdní jednotkou je účelové seskupení půdních forem, příbuzných ekologickými vlastnostmi. V současnosti systém BPEJ vyčleňuje celkem 78 hlavních půdních jednotek, spojených ve 13 skupin půd,
4. číslice je kombinací svažitosti a expozice ke světovým stranám,
5. číslice vyjadřuje kombinaci skeletovitosti a hloubky půdního profilu.

Každému kódu BPEJ je v příloze č. 4 oceňovací vyhlášky přiřazena základní cena za m², přičemž jednotlivé pozemky mohou mít přiděleno i více kódů BPEJ.

Pro stanovení ceny zemědělského pozemku je nezbytný výpis z katastru nemovitostí, kde je zveřejněn kód BPEJ pro daný pozemek spolu s jeho výměrou.

Cena pozemku se vypočte vynásobením výměry pozemku a základní ceny za m². V případě, že má pozemek přidělen několik různých BPEJ, vynásobí se vždy výměra pozemku příslušnou cenou. Základní cena podle BPEJ se následně upravuje podle přílohy č. 5 oceňovací vyhlášky:

- přírážkami za **výhodnou polohu** v obci nebo v blízkosti obce, která je předpokladem např. budoucího zastavění, zahrad ve městech apod.,
- srážkami za **vzdálenost** od nejbližších míst souvisle zastavěné části obce, která zvyšuje náklady a znamená ztrátu času kvůli dopravě k zemědělskému pozemku,
- srážkami za **vady** pozemku snižující jeho zemědělské využití, kterými mohou být zvýšená balvanitost, stožáry zatěžující obdělávání či imisní zatížení (Bradáč, 2009).

Postup při oceňování BPEJ

Nejdříve je třeba určit z katastru nemovitostí, zda je pozemek veden jako zemědělský. Poté je třeba zjistit, jestli se nejedná o pozemek, pro který bylo vydáno územní rozhodnutí nebo zda není skutečně zastavěn stavbou či netvoří jednotný funkční celek se stavbou. V těchto případech by se vycházelo ze skutečného stavu a nikoli ze stavu evidovaného v KN a pozemek by byl oceněn jako stavební. Rovněž je nutno ověřit, jestli oceňovaný zemědělský pozemek není zalesněn, pokud ano, ocení se jako lesní pozemek.

Nebyl-li zemědělský pozemek více než 6 let obhospodařován a nachází se na něm trvalý lesní porost oceňovaný podle § 43 oceňovací vyhlášky v nezastavěném území starší než 5 let, ocení se tento pozemek jako jiný pozemek podle § 9 odst. 4 zákona o oceňování majetku a vynásobí se koeficientem 0,65.

V případě, že po uvážení výše uvedených skutečností, se jedná opravdu o zemědělský pozemek se z KN určí kód BPEJ a následně základní cena zemědělského pozemku za m² podle přílohy č. 4 oceňovací vyhlášky. Pokud je Státním pozemkovým úřadem ČR potvrzeno, že zemědělsky obhospodařovaný pozemek nebyl bonitován, stanoví se jeho základní cena pomocí vyhlášky č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků.

Zjištěná základní cena zemědělského se upraví o přírážky a srážky podle přílohy č. 5 oceňovací vyhlášky a takto upravená cena se vynásobí výměrou pozemku. Výsledná administrativní cena je zaokrouhlována na desetikoruny¹³.

Zjištění administrativní hodnoty zemědělského pozemku metodou BPEJ je ve své podstatě kombinací výnosového a porovnávacího přístupu k oceňování majetku.

¹³ § 50 oceňovací vyhlášky.

3 Dotační politika v oblasti zemědělství

Následující kapitola se zabývá dotačními tituly, které jsou spojeny se zemědělskou půdou a trvalými porosty, dále je v rámci této kapitoly popsána společná zemědělská politika Evropské unie a její vliv na zemědělskou politiku uplatňovanou v České republice.

3.1 Veřejná politika a oceňování

Politika obecně znamená soubor metod, postupů, opatření a nástrojů k dosažení určitého cíle. Veřejná politika analyzuje procesy formování a uplatňování veřejného zájmu institucemi veřejného sektoru. Veřejná politika je tedy přípustná všem, kteří se jí účastní nebo mají zájem se účastnit na její tvorbě. Ve veřejné politice je cílem uspokojení těch potřeb společnosti, které se shodují s veřejným zájmem, na němž se společnost předem dohodla (Halásek, 2004). Veřejným zájmem v oblasti oceňování mohou být kladné externality např. rekreace, vzhled krajiny či zabránění eroze půdy.

Oceňování úzce souvisí s veřejnou politikou a to v mnoha ohledech. Mezi ekonomické nástroje veřejné politiky patří např. daně a dotace. Oceňování souvisí s dotační politikou jak Evropské unie, tak České republiky. Dotační příspěvky jsou rozdílně nastavené podle druhu nemovitosti, např. zda se jedná o dotace na zemědělské pozemky, lesní pozemky, bytové či rodinné domy atd. V současné době největší část dotací z Evropské unie proudí na podporu zemědělců a zemědělství¹⁴

Problematika oceňování zemědělské půdy z hlediska veřejné politiky spadá mimo jiné i do politiky zemědělské. Hlavním úkolem zemědělské politiky je podpora růstu konkurenceschopnosti zemědělství jako odvětví národního hospodářství, zvyšování jeho kvality a produktivity, zabezpečení odpovídající životní úrovně venkovského obyvatelstva a zvýšení příjmů pracovníků v zemědělství. Vstupem do Evropské unie se stala zemědělská politika ČR součástí společné zemědělské politiky EU. ČR tak byla nucena přizpůsobit cíle své zemědělské politiky cílům Evropské unie. Oceňování v oblasti zemědělství má blízko také k politice životního prostředí a politice ekologické. Tyto politiky spolu navzájem souvisejí a jsou zaměřeny na předcházení, omezování a odstraňování negativních vlivů na životní

¹⁴ EVROPSKÁ UNIE. *EU: Rozpočet Evropské unie – Základní údaje*. Lucemburk: Úřad pro publikace Evropské unie, 2010. 15 s. ISBN 978-92-79-14440-0

prostředí a jejich hlavním cílem je předcházet, omezovat a odstraňovat znečišťování životního prostředí pomocí administrativních a ekonomických nástrojů¹⁵.

3.2 Zemědělská politika

České zemědělství prošlo od roku 1989 značnou proměnou, která souvisela zejména s postupným přechodem z centrálně plánované ekonomiky na tržní ekonomiku. Další změny přišly s přistoupením země do Evropské unie a následným přizpůsobením se podmínkám společné zemědělské politiky. Ta je jednou z nejdůležitějších politik EU a výdaje na ni představují největší rozpočtovou položku, zhruba 40 % rozpočtu Společenství což představuje přibližně 55 miliard EUR ročně a 0,5 % HDP EU. Zhruba 80 % výdajů jde do prvního a 20% do druhého pilíře SZP. Zemědělská politika EU – čili společná zemědělská politika – slouží mnoha účelům, nejenže pomáhá zemědělcům produkovat potraviny, ale také chrání životní prostředí, zlepšuje životní podmínky zvířat, udržuje životaschopnost venkova a zajišťuje snesitelné ceny zemědělské produkce pro spotřebitele, které byly velmi vysoké ve srovnání s cenami světovými.¹⁶

3.2.1 Vznik a vývoj Společné zemědělské politiky

Společná zemědělská politika je nejstarší politikou Evropských společenství, která se začala uskutečňovat od roku 1962, kdy po velmi složitých jednáních Rada ministrů rozhodla o základních metodách společné organizace trhu pro obiloviny. Toto opatření pro obiloviny posloužilo jako model pro trhy s dalšími produkty. Plně fungovat začaly principy SZP od roku 1968.

SZP vznikla na popud Francie, do jisté míry jako kompenzace za otevření francouzského průmyslového trhu ostatním zemím ES. Měla zajišťovat dostupnost dodávek za rozumné ceny pro spotřebitele, odpovídající životní úroveň zemědělců, stabilizaci zemědělských trhů atd. Postupně se ale stala velmi nákladnou politikou a proto bylo nutné ji reformovat.¹⁷

Již Římská smlouva z roku 1957 stanovila pro zemědělství základní cíle, které byly potvrzeny i Lisabonskou smlouvou. Od 60. let minulého století se ovšem zemědělská politika EU

¹⁵ MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ ČR. MZE ČR: *Strategie pro růst – české zemědělství a potravinářství v rámci Společné zemědělské politiky EU po roce 2013 ze dne 12. prosince 2012* [online]. MZE [12. 3. 2015]. Dostupné z: <http://eagri.cz/public/web/mze/ministerstvo-zemedelstvi/koncepce-a-strategie/strategie-pro-rust.html>

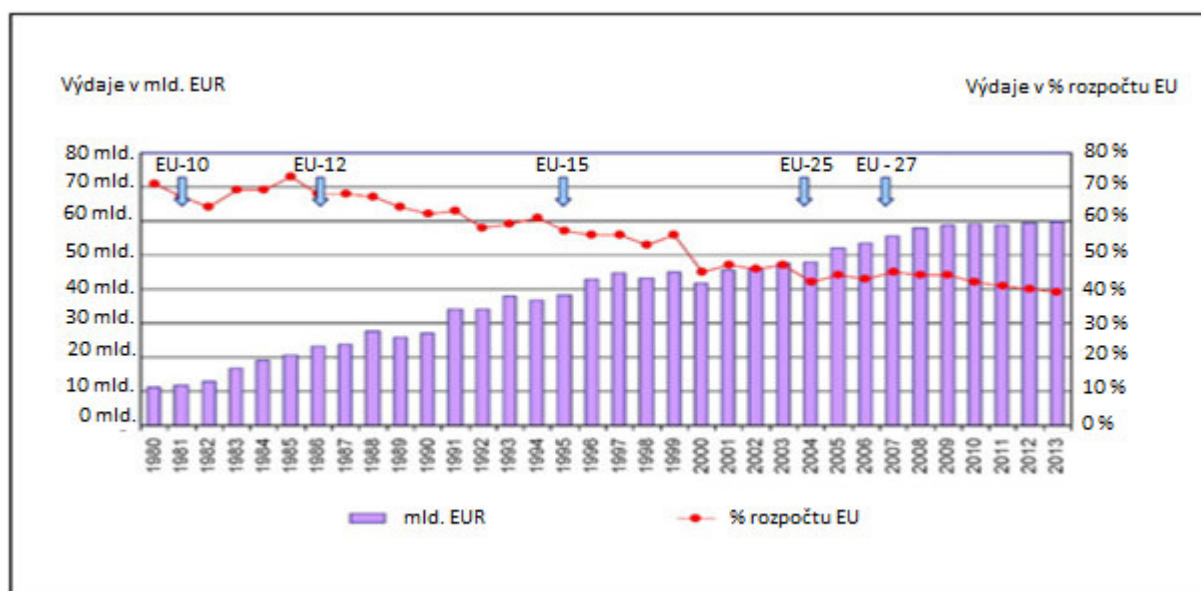
¹⁶ EVROPSKÁ UNIE. *EU: Rozpočet Evropské unie – Základní údaje*. Lucemburk: Úřad pro publikace Evropské unie, 2010. 15 s. ISBN 978-92-79-14440-0

¹⁷ EVROPSKÁ UNIE. *EU: Politiky Evropské unie – Zemědělství*. Lucemburk: Úřad pro publikace Evropské unie, 2014. 16 s. ISBN 978-92-79-41386-5.

výrazně rozvinula. Poprvé byla reformována v roce 1988 a od té doby prochází reformami neustále, ty mají za cíl zejména snížení finanční zátěže, kterou SZP představuje, spravedlivější rozdělení výhod a závazků, které ze SZP plynou, snižování dopadů zemědělství na životní prostředí či podporovat investice do zemědělství a produkci kvalitních potravin.

Zemědělství je politikou, ve které se země EU dohodly plně sdílet odpovědnost a také velkou část společných peněz. Prostředky na zemědělství rozděluje Evropská unie a nikoli již samy členské země. SZP představuje pro rozpočet EU problém především kvůli svému nastavení, protože je pro některé členské státy výhodnější než pro jiné a dále je také problémová pro svou finanční náročnost. Následující graf č. 3.1 ukazuje vývoj výdajů na SZP od roku 1980 do roku 2013.

Graf 3.1: Výdaje na Společnou zemědělskou politiku Evropské unie



Zdroj: EUROSOP. EUROSOP: Fakta o EU – Rozpočet EU [online]. EUROSOP [1. 2. 2015]. Převzato z: <https://www.euroskop.cz/8877/sekce/rozpocet-eu/>

V současnosti představuje společná zemědělská politika kolem 40 % výdajů společného rozpočtu EU, v 80. letech to bylo až 75 %. Její přidaná hodnota pro Unii ovšem není úměrná vloženým nákladům. Proces poklesu váhy výdajů na SZP na celkových výdajích rozpočtu EU odráží jednak rozšíření odpovědnosti EU na další oblasti a jednak úspory vyplývající z reform. Od roku 2004 se navíc k EU připojilo 13 nových členských zemí, aniž by to v oblasti zemědělství způsobilo nárůst výdajů.

Vzhledem k rozdílným preferencím jednotlivých států v oblasti zemědělství, zaznávají návrhy na postupné přenesení části společné zemědělské politiky zpět na jednotlivé členské státy.

Jistou míru spolufinancování praktikují v současné době nové členské země EU, které zatím nejsou plně zapojeny do SZP a mohou do určité výše dorovnávat podporu pro své zemědělce ze svých státních rozpočtů¹⁸.

3.2.2 Vliv Společné zemědělské politiky na ČR

Provádění společné zemědělské politiky je v České republice v gesci Ministerstva zemědělství ve spolupráci se Státním zemědělským intervenčním fondem.

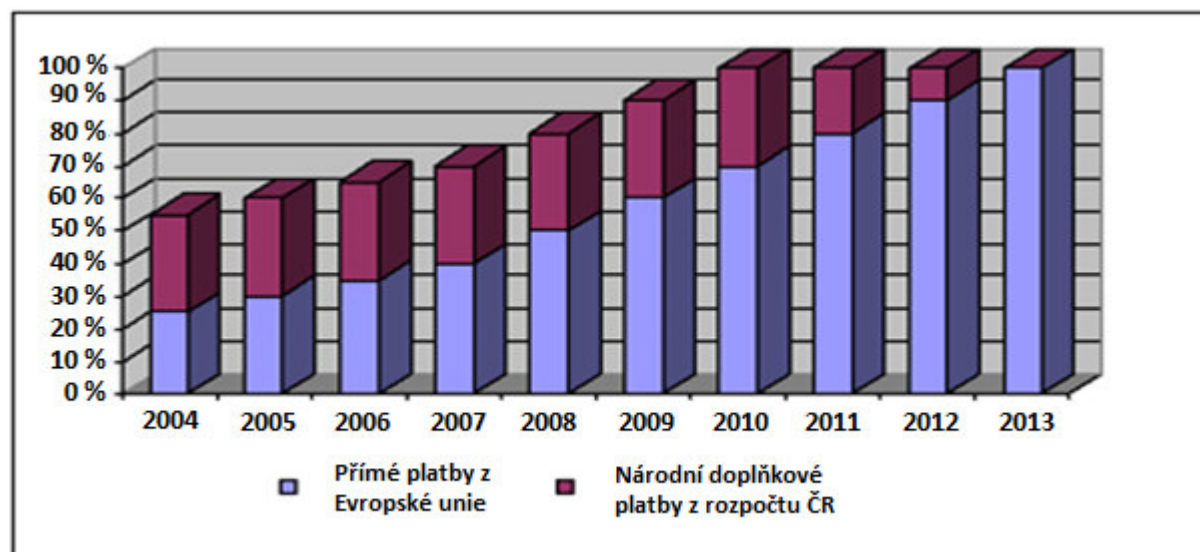
Vstup ČR do EU znamenal pro české zemědělce řadu výhod, zejména ve formě zvýšení příjmů a životní úrovně, vyšších výkupních cen a rozšíření možnosti exportu. Na jednotlivé sektory měl vstup do EU odlišný dopad. Celkově se ale nepodařilo zastavit trvalý pokles podílu zemědělské produkce na celkovém HDP a na zaměstnanosti. Česko se postupně přizpůsobilo systému tržní regulace v EU např. kvótami pro pěstování některých plodin, či produkci mléka nebo zákazem podpory vysazování nových vinic. To způsobilo změny v komoditní skladbě.

Podmínky vyjednané před vstupem nových členských států v roce 2004 znevýhodňovaly jejich zemědělce oproti farmářům v tzv. starých členských státech. Nové členské státy po vstupu do Evropské unie neobdržely přímé platby v plné výši jako staré členské státy. Bylo ovšem nastaveno postupné navyšování přímých podpor následujícím způsobem: 25 % v roce 2004, 30 % v roce 2005, 35 % v roce 2006, 40 % v roce 2007 a v dalších letech s každoročním zvýšením o 10 % až do dosažení 100 % v roce 2013. Nové členské státy mohly z vlastních zdrojů dorovnávat přímé platby tzv. národními doplňkovými platbami, nazývanými Top-Up. Vlády mohly navýšit platby o 30 % nad hodnotu pro daný rok, nemohly ale převýšit 100 % platby poskytované starým členským státům. Podíly přímých plateb a národních doplňkových plateb v ČR v letech 2004 – 2013 ilustruje následující graf 3.2¹⁹.

¹⁸ EUROSKOP. *EUROSKOP: Fakta o EU – Rozpočet EU* [online]. EUROSKOP [1. 2. 2015]. Dostupné z: <https://www.euroskop.cz/8877/sekce/rozpocet-eu/>

¹⁹ MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ ČR. *MZE ČR: Strategie pro růst – české zemědělství a potravinářství v rámci Společné zemědělské politiky EU po roce 2013 ze dne 12. prosince 2012* [online]. MZE [12. 3. 2015]. Dostupné z: <http://eagri.cz/public/web/mze/ministerstvo-zemedelstvi/koncepce-a-strategie/strategie-pro-rust.html>

Graf 3.2: Podíl přímých plateb a národních doplňkových plateb v ČR v % v letech 2004 – 2013



Zdroj: EUROSOP. *EUROSOP: Fakta o EU – Rozpočet EU* [online]. EUROSOP [1. 2. 2015]. Převzato z: <https://www.euroskop.cz/8924/sekce/zemedelstvi/>

ČR pro čerpání přímých plateb neuplatnila systém jednotné platby, ale zjednodušený systém, tzv. režim jednotné platby na plochu (Single Area Payment Scheme - SAPS). V rámci tohoto režimu dostávají zemědělci jednotné platby na hektar zemědělské půdy.

Koncepce agrární politiky ČR po vstupu do EU uvádí orientaci zemědělské politiky především na ekologičtější zemědělské postupy, zvyšování efektivnosti výroby a kvality výrobků, posílení konkurenceschopnosti zemědělství a potravinářského průmyslu, spravedlivější systém podpory pro zemědělce, silnější postavení zemědělců v potravinovém řetězci, inovace, výzkum a šíření poznatků²⁰.

3.3 Struktura dotačních zdrojů v ČR

Dotační tituly, proudící do sektoru zemědělství v ČR, je v současnosti možné rozdělit na dvě základní skupiny a to podle zdroje finančních prostředků. Po vstupu do Evropské unie jsou českým zemědělcům nabízeny evropské dotační programy, které jsou ovšem většinou částečně spolufinancované ze státního rozpočtu České republiky. Tyto dotační programy jsou pak vhodně doplněny národními dotačními programy plně hrazenými ze státního rozpočtu. Evropské dotační programy spolu s národními doplňkovými platbami administruje a vyplácí

²⁰ EUROSOP. *EUROSOP: Fakta o EU – Politiky EU* [online]. EUROSOP [1. 2. 2015]. Dostupné z: <https://www.euroskop.cz/8715/sekce/politiky-EU/>

Státní zemědělský intervenční fond. Dotace v rámci SZP jsou poskytovány z Evropského zemědělského záručního fondu, z Evropského zemědělského fondu pro rozvoj venkova a z Evropského námořního a rybářského fondu.

Mezi základní dotační nástroje v zemědělství v ČR patří přímé platby, Program rozvoje venkova, Operační program rybářství, dotace v rámci společné organizace trhu, národní dotace a Podpůrný garanční rolnický a lesnický fond²¹.

Přímé platby

Přímé platby sestávají z jednotné platby na plochu, dále pak z národních doplňkových plateb, oddělené platby na cukr a rajčata, zvláštních podpor týkajících se některých zvířat a plodin a dobrovolných podpor vázaných na produkci. Žádosti o tyto podpory jsou každoročně podávány formou tzv. jednotné žádosti.

Program rozvoje venkova ČR

Program rozvoje venkova je evropský zdroj finančních prostředků spolufinancovaný částečně z rozpočtu České republiky. Podpory poskytované v rámci tohoto programu jsou svým charakterem buď investiční, nebo plošné. Plošné podpory jsou rovněž podávány formou jednotné žádosti. V rámci investičních podpor jsou vyhlašovány výzvy na příjem projektů.

Operační program Rybářství

Operační program Rybářství je evropským zdrojem finančních prostředků kofinancovaných částečně Českou republikou. Podpory jsou svým charakterem investiční. Cílem programu je udržitelná a konkurenceschopná akvakultura založená na inovacích a účinnějším využití zdrojů, rozvoj udržitelného chovu ryb v České republice, zajištění rovnoměrných dodávek sladkovodních ryb během roku na domácí trh v požadovaném sortimentu včetně diverzifikace akvakultury a přispění k eliminaci negativních dopadů rybářství na životní prostředí.

Dotace v rámci Společné organizace trhu

Znamenají zejména poskytování finančních podpor pro organizace producentů rostlinné a živočišné výroby. Jedná se o podpory evropské s částečným kofinancováním ze státního rozpočtu ČR. Společné organizace trhů aplikuje Evropská unie u vybraných zemědělských komodit, u nichž závazným způsobem stanovuje některé podmínky výroby a obchodu a

²¹ Zdroj: STÁTNÍ ZEMĚDĚLSKÝ INTERVENČNÍ FOND. SZIF: SZIF poskytuje [online]. SZIF [15. 2. 2015]. Dostupné z: <http://www.szif.cz/irj/portal/szif/dotace>

podporuje je intervenčními zásahy, dotacemi, licenční politikou při dovozu a vývozu zemědělských komodit, úpravou obchodních podmínek apod. Cílem společné organizace trhu je regulovat výkyvy v nabídce jednotlivých komodit a tím i v cenách placených zemědělci a rovněž stabilizovat ceny pro finálního spotřebitele. Společná organizace trhu se dělí na dva hlavní okruhy, a to na rostlinnou a živočišnou výrobu.

Národní dotace

Výhradně z národních zdrojů podporuje Česká republika prostřednictvím cílených programů celou řadu potřebných aktivit. Těmito dotačními programy přispívá stát k udržování výrobního potenciálu zemědělství a jeho podílu na rozvoji venkovského prostoru.

Podpůrný garanční rolnický a lesnický fond

Hlavním předmětem činnosti tohoto fondu je v současné době subvencování části úroků z úvěrů podnikatelských subjektů v oblasti zemědělství, lesnictví, vodního hospodářství a průmyslu zabývajících se zpracováním produkce ze zemědělské výroby a finanční podpora pojištění a to v rámci programů Zemědělec, Podpora pojištění, podpora pojištění lesních školek a Nákup půdy. Zdrojem finančních prostředků je státní rozpočet ČR. Podpora se poskytuje pouze na investice, které nejsou považovány za přijatelné výdaje v rámci Programu rozvoje venkova²².

3.4 Dotace vázané na zemědělskou půdu a trvalé porosty

S ohledem na téma diplomové práce, bude její následující část věnována konkretizaci pouze relevantních dotací, vázaných buď na zemědělskou půdu a trvalé porosty nebo na ovocný sad. Právě na ovocný sad, jako soubor zemědělské půdy a trvalých porostů, budou prakticky aplikovány jednotlivé způsoby a přístupy k oceňování majetku a to v kapitole 4 *Ocenění vybraného souboru majetku*.

V následujícím textu budou tedy podrobně popsány přímé platby a program rozvoje venkova, které jsou na oceňovaný soubor majetku skutečně poskytovány. Okrajově budou nastíněny také národní dotace, které na oceňovaný sad sice poskytnuty nebyly, ale mají vztah k zemědělské půdě a trvalým porostům.

²²MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ ČR. MZE ČR: *Struktura dotačních zdrojů* [online]. MZE [30. 3. 2015]. Dostupné z: <http://eagri.cz/public/web/mze/dotace/>

3.4.1 Přímé platby

Přímé platby zahrnují jednotnou platbu na plochu, oddělenou platbu na cukr a rajčata, národní doplňkové platby a dobrovolné podpory vázané na produkci.

Jednotná platba na plochu

Pilířem poskytovaných finančních podpor jsou přímé platby vyplácené zjednodušeným systémem, tj. na hektar obhospodařované plochy. Pro výplatu přímých plateb ČR uplatňuje systém jednotné platby na plochu (SAPS). Tato platba je plně hrazena z prostředků EU. Jejím hlavním cílem je zabezpečit zemědělcům stabilnější příjmy nezávisle na tom, co se rozhodnou produkovat a díky tomu se tak mohou lépe přizpůsobit poptávce. Žadatel ovšem musí plnit stanovené podmínky dané nařízením vlády č. 50/2015 Sb., o stanovení některých podmínek poskytování přímých plateb zemědělcům a o změně některých souvisejících nařízení vlády (dále jen nařízení vlády o poskytování přímých plateb). Jednou z těchto podmínek je například splnění minimální výměry, a to 1 ha zemědělské půdy evidované na žadatele v systému LPIS²³. Dále musí žadatel zemědělské pozemky obhospodařovat v souladu se standardy dobrého zemědělského a environmentálního stavu půdy a dodržovat podmínky povinných požadavků na hospodaření po celý kalendářní rok²⁴.

Výše stanovených sazeb SAPS v letech 2005 až 2014 jsou uvedeny v následující tabulce 3.1.

Tab. 3.1: Stanovení sazby dotace SAPS v letech 2005 – 2014

Rok	Sazba dotace SAPS (Kč/ha)
2005	2110,70
2006	2517,80
2007	2791,50
2008	3072,70
2009	3710,00
2010	4060,80
2011	4686,50
2012	5387,30
2013	6068,88
2014	5997,23

Zdroj: STÁTNÍ ZEMĚDĚLSKÝ INTERVENČNÍ FOND. SZIF: *Jednotná platba na plochu (SAPS)* [online]. SZIF [15. 2. 2015]. Vlastní zpracování na základě údajů dostupných z: <http://www.szif.cz/irj/portal/szif/saps>

²³ Z anglického Land Parcel Identification System. Jedná se o veřejný registr evidující využívání zemědělské půdy pro poskytování dotací.

²⁴ Nařízení vlády č. 50/2015 Sb., o stanovení některých podmínek poskytování přímých plateb zemědělcům a o změně některých souvisejících nařízení vlády.

Národní doplňkové platby

Národní doplňkové platby k přímým podporám, tzv. Top-Up, sloužily do roku 2013 k dorovnání vybraných komodit, které byly zjednodušením plateb v systému jednotné platby na plochu zemědělské půdy znevýhodněny oproti systému přímých podpor v původních starých členských státech EU. Platby Top-Up byly v roce 2013 nahrazeny tzv. přechodnými vnitrostátními podporami (dále jen PVP).

Žadatelem o tyto platby může být právnická či fyzická osoba popřípadě obec. Žádost o dotaci se podává jednou ročně v rámci Jednotné žádosti. Podpory jsou plně hrazeny z rozpočtu ČR. PVP se poskytují žadatelům, kteří v daném roce obdrželi dotaci SAPS. Obecné podmínky pro poskytnutí plateb PVP a SAPS se shodují, tedy, jestliže nemá žadatel nárok na poskytnutí platby SAPS, není žadateli přiznána ani platba PVP. Přehled vývoje sazeb dotací Top-Up a PVP, ilustruje následující tabulka 3.2. Vzhledem k rozsahu všech podporovaných komodit se jedná pouze o ty sazby, které souvisejí s tématem diplomové práce, tedy se zemědělskou půdou. Přehled sazeb pro všechny komodity je k dispozici v příloze č. 1 Stanovení sazeb Národních doplňkových plateb Top-Up/PVP pro všechny podporované komodity.

Tab. 3.2: Stanovení sazeb národních doplňkových plateb Top-Up a PVP v letech 2005 – 2014 ve vazbě na zemědělskou půdu

Rok	Sazby dotace Top-Up/PVP (Kč/ha)	
2005	Některé plodiny na orné půdě	2 314,90
2006	Některé plodiny na orné půdě	2 240,40
2007	Plodiny na orné půdě	1 755,10
2008	Zemědělská půda	1 341,40
2009	Zemědělská půda	1 184,00
2010	Zemědělská půda	514,10
2011	Neposkytovala se dotace na zemědělskou půdu	
2012	Zemědělská půda	491,43
2013	Zemědělská půda	247,78
2014	Zemědělská půda	185,06

Zdroj: STÁTNÍ ZEMĚDĚLSKÝ INTERVENČNÍ FOND. SZIF: *Přímé platby – Zpravodajství* [online]. SZIF [15. 2. 2015]. Vlastní zpracování na základě údajů dostupných z: <http://www.szif.cz/irj/portal/szif/prime-platby>

Reformovaná SZP pro období 2015 – 2020 umožní členským státům ve větší míře rozhodovat o nastavení přímých plateb v rámci prvního pilíře, včetně přesunu financí mezi pilíři SZP. Finanční alokace pro I. pilíř představuje přibližně 25 mld. Kč. Změní se také struktura přímých plateb – bude se jednat o několik složek platby. Česká republika bude pokračovat v poskytování platby SAPS až do roku 2020. Výše základní sazby SAPS, včetně greeningové platby by se neměla výrazně lišit od stávající úrovně.

Mezi cíle reformované SZP v rámci přímých plateb patří větší důraz na šetrný přístup k životnímu prostředí pomocí režimu ozelenění, generační obměna na venkově prostřednictvím podpor pro mladé zemědělce nebo podpora odvětví nebo regionů, které čelí určitým obtížím či jsou nesmírně důležité z hospodářského, sociálního nebo environmentálního hlediska²⁵.

Dobrovolné podpory vázané na produkci

Novinkou mezi přímými platbami jsou od roku 2015 tzv. dobrovolné podpory vázané na produkci, o něž lze rovněž, stejně jako o dotaci SAPS či PVP, požádat v rámci jednotné žádosti.

Tyto platby jsou spojeny s podporou citlivých sektorů zemědělské produkce, a Česká republika se k nim rozhodla přistoupit v souvislosti se změnami SZP v období 2015 – 2020. Konkrétně bude na tyto platby vyhrazeno 15% roční obálky na přímé platby, což průměrně činí zhruba 3,46 mld. Kč ročně.

Finanční prostředky budou zacíleny na brambory určené na výrobu škrobu, chmel, ovoce, zeleninu, konzumní brambory, cukrovou řepu, bílkovinné plodiny, masná telata, do mléčného sektoru, a na pasené ovce a kozy.

Dne 16. března 2015 vláda schválila nařízení o poskytování přímých plateb, které doplňuje požadavky přímo platných evropských předpisů. Toto nařízení konkretizuje podmínky poskytování dobrovolných podpor vázaných na produkci pro jednotlivé podporované oblasti.

Pro všechna odvětví jsou zásadními podmínkami poskytnutí platby evidence pozemků na žadatele v LPIS a minimální výměra zemědělské půdy ve výši 1 ha v systému LPIS nebo v registru sadů.

Pro sektor ovoce platí rozdělení do dvou opatření, vymezených podle pracnosti pěstování jednotlivých ovocných druhů, se dvěma odpovídajícími sazbami. První opatření se týká ovocných druhů s velmi vysokou pracností a podporovanými plodinami jsou zde jabloně, meruňky, hrušně a třešně. Druhé opatření zahrnuje ovocné druhy s vysokou pracností, kterými jsou slivoně, broskvoně, višně, rybíz černý, rybíz červený, maliník a jahodník.

²⁵ MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ ČR. *MZE ČR: Společná zemědělská politika po reformě* [online]. MZE [30. 3. 2015]. Dostupné z: <http://eagri.cz/public/web/mze/dotace/program-rozvoje-venkova-na-obdobi-2014/aktuality/spolecna-zemedelska-politika-po-reforme.html>

Platba bude poskytována na produkční sady vysázené v roce 1995 a později, přičemž žadatel musí zároveň prokázat i určitou minimální úroveň produkce, viz tabulka 3.3. Dále musí žadatel splnit kritérium minimálního počtu životaschopných jedinců u jaderovin 500 ks/ha, u peckovin 200 ks/ha, u drobného ovoce mimo jahodníku 2 000 ks/ha a u jahodníku 20 000 ks/ha²⁶.

Tab. 3.3: Minimální úroveň produkce pro jednotlivé druhy ovoce

Ovocný druh	Minimální výnos (v t/ha)
Jabloně	10,0
Hrušně	8,0
Třešně	1,0
Višně	3,0
Meruňky	1,5
Broskvoně	2,0
Slivoně	3,0
Rybíz červený	1,5
Rybíz černý	1,0
Maliník	0,5
Jahodník	3,5

Zdroj: VÝZKUMNÝ ÚSTAV ROSTLINNÉ VÝROBY. VURV: *Informace pro praxi, dotační programy* [online]. VURV [15. 2. 2015]. Vlastní zpracování na základě údajů dostupných z: http://www.vurv.cz/?p=index&site=pro_praxi

V současné době, bohužel, nejsou k dispozici konkrétní částky pro komodity dotované z dobrovolných podpor vázaných na produkci, nicméně jsou veřejně dostupné alespoň přibližné předpokládané výše této dotace, které jsou uvedeny v tabulce č. 3.4.

Tab. 3.4: Podporované komodity a odhad výše dotace

Komodita	Sazba dotace
Brambory určené na výrobu škrobu	19 400 Kč/ha
Konzumní brambory	2 440 Kč/ha
Cukrová řepa	7 200 Kč/ha
Bílkovinné plodiny	3 400 Kč/ha
Chmel	16 000 Kč/ha
Ovoce s velmi vysokou pracností	12 000 Kč/ha
Ovoce s vysokou pracností	6 400 Kč/ha
Zelenina s velmi vysokou pracností	10 000 Kč/ha
Zelenina s vysokou pracností	6 000 Kč/ha
Masná telata	5 500 Kč/kus
Dojnice	3 400 Kč/kus
Ovce a kozy	550 Kč/kus

Zdroj: VÝZKUMNÝ ÚSTAV ROSTLINNÉ VÝROBY. VURV: *Informace pro praxi, dotační programy* [online]. VURV [15. 2. 2015]. Vlastní zpracování na základě údajů dostupných z: http://www.vurv.cz/?p=index&site=pro_praxi

²⁶ MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ ČR. MZE ČR: *Dobrovolné podpory vázané na produkci* [online]. MZE [30. 3. 2015]. Dostupné z: <http://eagri.cz/public/web/mze/dotace/program-rozvoje-venkova-na-obdobi-2014/aktuality/dobrovolna-podpora-vazana-na-produkci.htm>

3.4.2 Program rozvoje venkova

Je druhým pilířem Společné zemědělské politiky EU. Program rozvoje venkova České republiky (dále jen PRV) je nástrojem pro získání podpory poskytované Evropskou unií z Evropského zemědělského fondu pro rozvoj venkova. V pravomoci jednotlivých zemí je stanovení si tzv. Národního strategického plánu rozvoje venkova, kterým se tato politika provádí.

Program rozvoje venkova 2007 – 2013

Základní pravidla politiky rozvoje venkova na dané období jsou stanovena nařízením Rady (ES) č. 1698/2005. Dle tohoto nařízení je politika rozvoje venkova rozdělena podle témat do čtyř prioritních os, z nichž každá je zaměřena na jinou oblast a obsahuje svá opatření, ta dále podopatření.

Vzhledem ke komplikované struktuře jednotlivých os PRV a s ohledem na téma práce bude v následujícím textu podrobněji rozepsána pouze část Osy II, a to Agroenvironmentální opatření, jejichž úkolem je podpořit způsoby využití zemědělské půdy v souladu s ochranou a zlepšením životního prostředí, krajiny a jejich vlastností. Jedním z podopatření Agroenvironmentálních opatření jsou postupy šetrné k životnímu prostředí. Tyto postupy zahrnují 2 tituly – ekologické zemědělství a integrovanou produkci²⁷.

Integrovaná produkce

Dotační titul Integrovaná produkce tvoří mezistupeň šetrných postupů mezi standardní konvenční produkcí a ekologickým zemědělstvím. Je vhodná pro kultury, u kterých lze jen obtížně aplikovat plný režim ekologického zemědělství. Tento titul je dále členěn na tři typy managementů – integrovaná produkce ovoce, révy vinné a zeleniny. Ovocných sadů (broskvoň, hrušeň, jablonoň, meruňka, slivoň, třešeň, višně) se týká Management integrovaná produkce ovoce.

Pro integrovanou produkci ovoce je výše podpory 435 EUR/ha. Hodnota v Kč je každoročně upravena platným směnným kurzem pro daný rok. Tyto hodnoty i jednotlivé směnné kurzy jsou uvedeny v tabulce č. 3.5.

²⁷ STÁTNÍ ZEMĚDĚLSKÝ INTERVENČNÍ FOND. SZIF: SZIF poskytuje [online]. SZIF [15. 2. 2015]. Dostupné z: <http://www.szif.cz/irj/portal/szif/dotace>

Ekologické zemědělství

Předmětem dotace v rámci titulu Ekologické zemědělství je zemědělská půda obhospodařovaná žadatelem v režimu přechodného období nebo v certifikovaném ekologickém zemědělství s kulturou travní porost, orná půda, vinice, ovocný sad nebo chmelnice. Podpora je náhradou za ekonomickou ztrátu v ekologickém systému hospodaření.

Žadatel o dotaci musí plnit podmínky dle nařízení Rady (ES) č. 834/2007, nařízení Komise (ES) č. 889/2008 a zákona č. 242/2000 Sb., o ekologickém zemědělství, a to na celé výměře pozemků zemědělského podniku zařazeného do systému ekologického zemědělství po celou dobu platnosti závazku (5 let) a zároveň být registrován v systému ekologického zemědělství podle zákona č. 242/2000 Sb., o ekologickém zemědělství²⁸.

V tabulce č. 3.5 je uveden přehled sazeb z titulu ekologické zemědělství pro ovocné sady v Kč a směnné kurzy pro daný rok. Hodnoty jsou zaokrouhleny na celé koruny.

Tab. 3.5: Sazby dotačních titulů Integrovaná produkce a Ekologické zemědělství za roky 2009 - 2015

Rok	Směnný kurz v CZK/EUR	Částka dotace v Kč/ha		
		Integrovaná produkce Sazba 435 EUR/ha	Ekologické zemědělství Sazba 849 EUR/ha	Ekologické zemědělství Sazba 510 EUR/ha
2009	26,825	11 669	22 774	13 681
2010	26,285	11 434	22 316	13 405
2011	25,088	10 913	21 300	12 795
2012	25,505	11 095	21 654	13 008
2013	25,218	10 970	21 410	12 861
2014	27,481	11 954	23 331	14 015
2015	27,693	12 046	23 511	14 123

Zdroj: MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ ČR. MZE ČR: *Legislativa – Legislativa ČR. Nařízení vlády č. 79/2007 Sb., o podmínkách provádění agroenvironmentálních opatření ze dne 11. dubna 2007* [online]. MZE ČR [18. 2. 2015]. Vlastní zpracování na základě údajů dostupných z: <http://eagri.cz/public/web/mze/dotace/legislativa/legislativa-cr/prv/100055631.html>

Program rozvoje venkova 2014 – 2020

Politika rozvoje venkova pro nové programovací období by měla přispívat ke konkurenceschopnosti zemědělství, udržitelnému řízení přírodních zdrojů, k opatřením v oblasti klimatu a k vyváženému územnímu rozvoji venkovských oblastí. Tyto obecné cíle politiky pro podporu rozvoje venkova jsou na základě strategie Evropa 2020 podrobněji rozvedeny prostřednictvím šesti priorit platných pro celou EU.

²⁸ STÁTNÍ ZEMĚDĚLSKÝ INTERVENČNÍ FOND. SZIF: *SZIF poskytuje* [online]. SZIF [15. 2. 2015]. Dostupné z: <http://www.szif.cz/irj/portal/szif/dotace>

Vláda ČR schválila Program rozvoje venkova na období 2014 – 2020 dne 9. 7. 2014. Jeho předpokládané schválení ze strany Evropské komise se předpokládá v prvním čtvrtletí roku 2015.

Spolu s novým programovacím obdobím doznal změn také systém podpor a dotací, z programu rozvoje venkova, týkající se ovocných sadů. V souladu s Nařízením vlády č. 307/2014 Sb., o stanovení podrobnosti evidence půdy podle uživatelských vztahů (dále jen nařízení vlády o podrobnosti evidence půdy), které nabylo účinnosti dne 1. ledna 2015, jsou mimo jiné nově definovány druhy zemědělské kultury vedené v systému LPIS. Z pohledu ovocných sadů se tímto nařízením upravila jejich původní definice.

Ovocným sadem se odteď rozumí trvalá kultura ovocných stromů/keřů rovnoměrně a souvisle osázených o minimální hustotě 100/800 ks životaschopných jedinců na 1ha, přičemž jako ovocné stromy nelze uznat podnože nebo množitelské porosty. Sadem není jednořádková kultura ovocných stromů nebo keřů. Manipulační prostor nesmí přesahovat 12 metrů na začátku a na konci řad a 8 metrů po obou stranách. Maximální šíře meziřadí může být u ovocných stromů 12 metrů, u ovocných keřů 5 metrů.

Na zemědělskou kulturu ovocný sad bude možné, z Programu rozvoje venkova 2014 – 2020, žádat u agroenvironmentálně-klimatických opatření o dotační titul Integrovaná produkce ovoce a v ekologickém zemědělství o dotační tituly Intenzivní sady, Ostatní sady a Krajinotvorné sady²⁹.

A. Podmínky provádění agroenvironmentálně – klimatických opatření pro nové období SZP

Integrovaná produkce ovoce

Minimální výměra ovocného sadu musí činit 0,5 ha zemědělské půdy. Žadatel nesmí aplikovat přípravky na ochranu rostlin, obsahující některou z účinných látek uvedených v příloze nařízení vlády č. 75/2015 Sb., o podmínkách provádění agroenvironmentálně-klimatických opatření (dále jen nařízení o AEKO) a zároveň neaplikuje herbicidy. Ovocný sad je evidován u ÚKZÚZ³⁰ v registru sadů dle vyhlášky č. 88/2006 Sb., o způsobu a rozsahu vyžadování údajů o ovocných sadech.

²⁹ MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ ČR. MZE ČR: *Program rozvoje venkova 2014-2020* [online]. MZE [14. 3. 2015]. Dostupné z: <http://eagri.cz/public/web/mze/dotace/program-rozvoje-venkova-na-obdobi-2014>

³⁰ Ústřední kontrolní a zkušební ústav zemědělský

Je stanoven minimální počet životaschopných jedinců na jednotku plochy a to u **jádrovin** (hrušeň, jabloň) minimálně **500** ks/ha, u **peckovin** (broskvoň, meruňka, slivoň, třešeň, višeň) minimálně **200** ks/ha, a u **bobulovin** (angrešt, maliník, ostružiník, rybíz) minimálně **2000** ks/ha³¹.

B. Podmínky provádění opatření ekologického zemědělství pro nové období SZP

Intenzivní ovocné sady

Ovocný sad musí být evidován u ÚKZÚZ v registru sadů dle příslušné vyhlášky³². Je osázen ušlechtilými odrůdami uvedených ovocných druhů v nízkých pěstitelských tvarech (stromy – výška kmene do 150 cm) a výsadba je starší 3 let. Není zde dovolena produkce mezipločin ani provádění pastvy. Žadatel musí zajistit ochranu proti poškození stromů a keřů, sledovat klimatické ukazatele a prokázat minimální objem vlastní produkce ze sadů dle přílohy č. 9 nařízení vlády č. 76/2015 Sb., o podmínkách provádění opatření ekologické zemědělství. Minimální počty životaschopných jedinců na jednotku plochy u jednotlivých ovocných druhů jsou stejné jako v případě integrované produkce.

Ostatní ovocné sady

Ovocný sad musí být osázen ušlechtilými odrůdami, a stejně jako ve dvou předchozích případech, je evidován v registru sadů u ÚKZÚZ³³. Žadatel musí zajistit odpovídající ochranu, aby zabránil poškození stromů a keřů a je rovněž povinen prokázat minimální objem vlastní produkce³⁴. Minimální počty životaschopných jedinců jsou u stromů 100 ks/ha a u keřů 1 000 ks/ha.

Krajinotvorný sad

Krajinotvorným sadem je plocha rovnoměrně osázená ovocnými stromy ve tvaru polokmenu nebo vysokokmenu. Minimální hustota osázení je 50 životaschopných jedinců na 1 hektar a v meziřadí se nachází bylinný pokryv. Základním účelem toho typu sadu není produkce ovoce, ale zachování krajinotvorné odrůdové rozmanitosti, kulturního dědictví, zemědělského rázu krajiny nebo prvků venkovského krajinného urbanizmu. Krajinotvorný sad je evidován v evidenci půdy LPIS jako díl půdního bloku s druhem zemědělské kultury jiná trvalá kultura.³⁵

³¹ Nařízení vlády č. 75/2015 Sb., o podmínkách provádění agroenvironmentálně-klimatických opatření

³² Vyhláška č. 88/2006 Sb., o způsobu a rozsahu vyžadování údajů o ovocných sadech

³³ Dle vyhlášky č. 88/2006 Sb., o způsobu a rozsahu vyžadování údajů o ovocných sadech

³⁴ Dle přílohy č. 9 Nařízení vlády č. 76/2015 Sb., o podmínkách provádění opatření ekologické zemědělství

³⁵ Nařízení vlády č. 76/2015 Sb., o podmínkách provádění opatření ekologické zemědělství

Následující tabulka č. 3.6 uvádí přehled nových sazeb dotací programu rozvoje venkova pro období 2014 – 2020.

Tab. 3.6: Sazby dotací Ekologického zemědělství a agroenvironmentálně – klimatických opatření pro nové období SZP

Agroenvironmentálně- klimatická opatření	Ekologické zemědělství		
Integrovaná produkce ovoce	Intenzivní sady	Ostatní sady	Krajinotvorné sady
404 EUR/ha/rok	779 EUR/ha/rok	424 EUR/ha/rok	165 EUR/ha/rok

Zdroj: MINISTERSTVO VNITRA ČR. MV ČR: *Portál veřejné správy – Nařízení vlády č. 75/2015 Sb., o podmínkách provádění agroenvironmentálně-klimatických opatření a Nařízení vlády č. 76/2015 Sb., o podmínkách provádění opatření ekologické zemědělství* [online]. MV ČR [30. 3. 2015]. Vlastní zpracování na základě údajů dostupných z: <http://portal.gov.cz/app/zakony/zakon.jsp?page=0&rpp=15#seznam>

3.4.3 Národní dotace

Jedná se o podpory vyplácené pouze z národních zdrojů. Česká republika těmito cílenými programy podporuje celou potřebných aktivit v zemědělství, lesním i vodním hospodářství. Klíčovými jsou zde především prvky agroenvironmentálního charakteru – biologická a fyzikální ochrana rostlin namísto chemické, budování kapkové závlahy v ovocných sadech, chmelnicích či vinicích.

Podmínky pro poskytování Národních dotací jsou stanoveny zásadami podle § 2 a § 2d zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství. Tyto zásady jsou vydávány Ministerstvem zemědělství pro příslušný kalendářní rok v návaznosti na schválený rozpočet³⁶. Konkrétní dotační programy s vazbou na ovocné sady jsou následující.

Dotační program 1. I. Podpora vybudování kapkové závlahy v ovocných sadech, chmelnicích, vinicích a ve školkách

Jedná se o dotaci na pořízení dlouhodobého hmotného majetku, na kterou má nárok podnikatel podnikající v zemědělské výrobě. Výše dotace může dosáhnout až 60 000 Kč/ha vybudované kapkové závlahy.

Dotační program 1. R. Podpora restrukturalizace ovocných sadů

Dotace je poskytována na restrukturalizaci ovocných sadů, nezbytné zlepšení zdravotního stavu ovocných stromů a zlepšení kvality produkovaného ovoce. Nárok na tuto dotaci má

³⁶ MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ ČR. MZE ČR: *Národní dotace v zemědělství a potravinářství podle Zásad* [online]. MZE [14. 3. 2015]. Dostupné z: <http://eagri.cz/public/web/mze/dotace/narodni-dotace/zasady-zemedelstvi-potravinarstvi/>

rovněž podnikatel podnikající v zemědělské výrobě a jedná se o dotaci na pořízení dlouhodobého hmotného majetku.

Výše této podpory se pohybuje od 100 000 Kč/ha pro sady s minimálním počtem stromů 400 ks/ha do 200 000 Kč/ha pro sady s minimálním počtem stromů 800 ks/ha. Přičemž se musí jednat o uznanou sadbu jabloní, hrušní, meruněk, broskvoní, slivoní, třešní a višní na výměře minimálně 1 ha.

Dotační program 1. R. b. Restrukturalizace ovocných sadů

Jedná se o variantu předchozího dotačního titulu poskytovanou v letech 2009 a 2010, která z důvodů snížení finančních prostředků již nebyla od roku 2011 poskytována.

Rovněž se jedná o dotaci na pořízení dlouhodobého hmotného majetku, ale předmětem dotace bylo zakládání ekologicky pěstovaných sadů. Příjemcem dotace u této varianty je ekologický podnikatel podle § 3 zákona č. 242/2000 Sb., o ekologickém zemědělství, podnikající v zemědělské výrobě.

4 Ocenění vybraného souboru majetku

Ve čtvrté kapitole jsou aplikovány teoretické poznatky ze dvou předchozích kapitol a je provedeno praktické ocenění konkrétního souboru nemovitého majetku. Nejprve bude majetek oceněn administrativním způsobem, následně, v rámci tržního způsobu ocenění, bude použit přístup nákladový, výnosový i porovnávací.

4.1 Charakteristika oceňované nemovité věci

Oceňovanou nemovitostí je ovocný sad. Pozemek, na kterém se tento sad nachází, je v katastru nemovitostí veden pod druhem pozemku jako trvalý travní porost. Sad se nachází v Moravskoslezském kraji, v okrese Nový Jičín, v katastrálním území Hrabětice nad Odrou, které je součástí obce Jeseník nad Odrou.

Celková výměra pozemku dle katastru činí 7 261 m², přičemž ovocný sad se podle veřejného registru půdy podle vlastnických vztahů LPIS rozkládá na ploše o výměře 6 800 m². V příloze č. 7 Mapová dokumentace jsou k dispozici mapy zobrazující pozemek jak v katastru nemovitostí, tak v registru LPIS.

Sad se nalézá na okraji obce a je orientován na jihovýchod, jeho terén je mírně svažitý, ve spodní části protéká potok, na východ od sadu je půda bažinatá s porostem rákosu. Ze západu podél sadu vede veřejná silnice.

Pozemek má přiřazen 2 kódy BPEJ, které rozdělují výměru na dvě části. Obě bonitované půdně ekologické jednotky spadají do šestého klimatického regionu, který zahrnuje Moravskou bránu, Ostravskou pánev, část Podbeskydské pahorkatiny a malou část frýdlantského výběžku. Jedná se o region mírně teplý, vlhký a nížinný s vyšším ročním úhrnem srážek.

První část pozemku o výměře 5 041 m² má kód 64310. Tato bonitovaná půdně ekologická jednotka spadá do 2. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, její průměrná cena dle oceňovací vyhlášky je 8.8 Kč za m² a bodová výnosnost této půdy je číselně vyjádřena na stupnici od 0 do 100 hodnotou 48. Půda je hluboká, bezskeletovitá, ojediněle slabě skeletovitá s mírným sklonem a všesměrnou expozicí.

Druhá část pozemku s výměrou 2 220 m² a kódem 65900 představuje zemědělskou půdu s bonitovanou půdně ekologickou jednotkou spadající do 3. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, průměrná cena dle oceňovací vyhlášky je 6.64 Kč za m² a bodová výnosnost

této půdy má hodnotu 41 bodů ze 100. Půda je zde rovněž hluboká, bez skeletu, ojediněle slabě skeletovitá, jedná se o rovinu až úplnou rovinu se všesměrnou expozicí.

V sadu jsou pěstovány slivoně, konkrétně jde o pomologickou skupinu švestky. Jejich předností je, že mohou být pěstovány i v horších klimatických podmínkách. Pro dosažení co nejoptimálnějších výnosů je ovšem zapotřebí určit vhodnou odrůdu s ohledem na celkové podmínky v místě výsadby. Znakem nových odrůd švestek jsou jejich nízké tvary, díky nimž se ovoce relativně snadno sklízí. Vysázenými odrůdami v sadě jsou Haganta a Gabrovská, přičemž odrůda Haganta výrazně převažuje.³⁷

Gabrovská patří mezi hlavní odrůdy slivoní v ČR. Plody jsou malé až střední velikosti a jsou odolné proti otlacení. Stromy rostou středně silně a kvetou středně raně, jsou částečně samosprašné. Plodnost je středně raná, dosti vysoká a pravidelná. Odrůda je hodně odolná proti zimním i jarním mrazům, vysoce tolerantní vůči šarce i houbovým chorobám. Plody, podle oblasti, dozrávají buď v poslední dekádě srpna, nebo v první dekádě září a jsou vhodné pro přímý konzum, ke kuchyňskému použití, i pro průmyslové zpracování.

Haganta je perspektivní odrůdou, stromy se snadno tvarují a jsou vhodné pro pěstování v moderních hustých výsadbách nízkých tvarů. Plody jsou velké až velmi velké s velice dobrou chutí. Růst stromů je středně silný až slabý, doba květu je středně raná, květy jsou částečně samosprašné. Stromy brzy vstupují do plodnosti a přinášejí pravidelné vysoké sklizně. Stromy netrpí zimními ani jarními mrazy, jsou středně citlivé vůči šarce a nepříliš citlivé vůči virovým chorobám. Sklizeň probíhá ve druhé a třetí dekádě září. Haganta je velmi výkonná odrůda s plody vhodnými pro přímý konzum či kuchařské použití (Blažek, 2005).

4.2 Aplikace administrativního způsobu ocenění majetku

Tato podkapitola bude věnována ocenění ovocného sadu podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku a vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se mění oceňovací vyhláška. Při tomto způsobu ocenění se zvlášť ocení pozemek a zvlášť trvalý porost nacházející se na tomto pozemku.

³⁷ MENDELOVA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ UNIVERZITA V BRNĚ. *MULZ BRNO: Multimediální učební skriptum ovocnictví* [online]. MULZ BRNO [1. 4. 2015]. Dostupné z: http://tilia.zf.mendelu.cz/ustavy/551/ustav_551/eltronic_ovoc/

4.2.1 Ocenění zemědělského pozemku

Nejprve bude oceněn zemědělský pozemek, který je veden v katastru nemovitostí v druhu pozemku jako trvalý travní porost.

Zemědělské pozemky se oceňují administrativní cenou stanovenou výnosovým způsobem podle bonitovaných půdně ekologických jednotek. Cena zemědělského pozemku se určí součinem jeho výměry a základní ceny upravené v Kč za m². Tyto základní ceny a zároveň i úpravy, vyjadřující vliv polohy a další případné vlivy na využitelnost pozemků pro zemědělskou výrobu, jsou předepsány oceňovací vyhláškou³⁸.

Celá výměra oceňovaného ovocného sadu podle katastru činí 7 261 m². Pozemek má přiřazeny dva kódy BPEJ a lze pro něj tedy určit také dvě základní ceny a to podle přílohy č. 4 oceňovací vyhlášky. Pokud je pro pozemek určeno více základních cen, ocení se části se stejnou základní cenou samostatně a výsledná cena celého pozemku se určí jako součet cen jeho dílčích částí.

Potom, co je pozemku přiřazena základní cena, je zapotřebí ji dále upravit podle položek přírážek a srážek v příloze č. 5 oceňovací vyhlášky. Jejich hodnota je uváděna v procentech, pro výpočet základní ceny upravené je tudíž nutné ji převést do setinné podoby.³⁹ Pozemek ovocného sadu se nachází na území obce Jeseník nad Odrou, která sousedí s obcí Starý Jičín, kde je k 1. 1. 2015 evidováno 2 773 obyvatel⁴⁰. Dle přílohy č. 5 je tedy pro pozemek stanovena přírážka ve výši 20%.

Postup výpočtu základní ceny upravené lze znázornit následujícím vzorcem⁴¹ 4.1:

$$ZCU = ZC \cdot \sum \left(\frac{\text{přirážky} - \text{srážky}}{100} \right) \quad (4.1)$$

, kde

ZCU je základní cena upravená,

ZC je základní cena.

V tabulce č. 4.1 jsou znázorněny oceňované části pozemku a jejich základní charakteristiky.

³⁸ § 11 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

³⁹ § 6 vyhlášky č. 441/2014 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku.

⁴⁰ MINISTERSTVO VNITRA ČR. *MV ČR: Informační servis – Statistiky. Počty obyvatel v obcích* [online]. MV ČR [1. 4. 2015]. Dostupné z: <http://www.mvcr.cz/clanek/statistiky-pocty-obyvatel-v-obcich.aspx>

⁴¹ § 6 vyhlášky č. 441/2014 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku.

Tab. 4.1: Oceňované části nemovitého majetku a jejich charakteristika

Oceňovaná část	Výměra (v m ²)	BPEJ	ZC (v Kč/m ²)	ZCU (v Kč/m ²)
Trvalý travní porost	5 041	64310	8,80	10,56
Trvalý travní porost	2 220	65900	6,64	7,97

Zdroj: Vlastní zpracování.

Výpočet administrativní ceny pozemku švestkového sadu tedy je:

$$\begin{aligned} AC &= 5\,041 \cdot 10,56 + 2\,220 \cdot 7,97 = \\ &= 53\,232,96 + 17\,693,40 = \mathbf{70\,926,00\,Kč} \end{aligned}$$

Administrativní cena pozemku, na kterém se oceňovaný ovocný sad nachází, je **70 926,00 Kč**.

4.2.2 Ocenění trvalých porostů

Ovocné dřeviny se oceňují výnosovým způsobem podle druhu dřevin, jejich věku, pěstebního tvaru nebo způsobu založení jejich porostu. Základní ceny ovocných dřevin se stanovují podle vyhlášky, ve které jsou rovněž určeny úpravy těchto cen vyjadřující zdravotní stav porostů, stupeň poškození či jejich ekonomickou životnost. V základních cenách ovocných dřevin jsou zahrnuty i náklady na běžné způsoby opěr proti vyvracení jako jsou kůly, drátěnky apod.⁴²

Ocenit trvalé porosty administrativním způsobem je dle oceňovací vyhlášky možné podle §46 a § 47. Přičemž § 47 se používá pro ocenění trvalých porostů zjednodušeným způsobem a to pro účely daně z nabytí nemovitých věcí, kdy zároveň jsou porosty, rostoucí na jednom nebo více pozemcích, v jednotném funkčním celku se stavbami vyjmenovanými v oceňovací vyhlášce⁴³ a celková pokryvná plocha trvalých porostů oceňovaných podle tohoto ustanovení je nejvýše 1 500m² včetně.

Trvalé porosty nacházející se na pozemku švestkového sadu netvoří jednotný funkční celek se stavbou, a proto budou oceněny podle § 46 oceňovací vyhlášky. Základní ceny ovocných dřevin jsou uvedeny v příloze č. 36 oceňovací vyhlášky, kde jsou rozděleny na výsadbu intenzivní⁴⁴ a extenzivní⁴⁵. Protože v případě oceňovaného sadu se jedná o výsadbu intenzivní a ovocným druhem jsou slivoně, bude se při ocenění vycházet z tabulky č. 11, kde pro stromy ve věku 6 let je základní cena stanovena na 21,37 Kč za m².

⁴² §16 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

⁴³ Stavby rodinných domů, rekreačních chalup, rekreačních domků, rekreačních chat, zahrádkářských chat a jednotek oceněné nákladovým nebo porovnávacím způsobem.

⁴⁴ Dle přílohy č. 36 oceňovací vyhlášky se intenzivním typem ovocné výsadby rozumí souvislá ucelená výsadba jednoho ovocného druhu stejného věku v jednotném sponu stromů nebo keřů o výměře větší než 1 000m². Jedná se převážně o typ ovocných sadů s tržním zhodnocováním produkce.

⁴⁵ Jde o výsadby menší výměry, zahrádkářského, spíše samozásobitelského typu.

Základní cenu ovocné dřeviny lze zvýšit až o 25 % – pokud byla výsadba provedena z prokazatelně zdravých a bezvirových výpěstků⁴⁶ nejkvalitnějších odrůd a ke dni ocenění je ve velmi dobrém až výborném pěstebnímu stavu, nebo naopak snížit až o 80 % – z důvodů nedostatečné pěstební péče, příznaků mechanického, zdravotního či jiného poškození. Přičemž upravená základní cena každé ovocné dřeviny nesmí být nižší než je její nejnižší základní cena.

Zemědělská kultura ovocný sad se podle veřejného registru půdy LPIS nachází na ploše o výměře 6800 m². Vzhledem k faktu, že ovocné stromy jsou ve výborném stavu, bude základní cena pro výsadbu zvýšena, tak jak to povoluje oceňovací vyhláška, o 25 %. Pro přehlednost je výpočet administrativní ceny trvalého porostu zpracován v tabulce č. 4.2.

Tab. 4.2: Administrativní ocenění ovocných dřevin

Základní cena trvalého porostu (v Kč/m ²)	21,37
Základní cena upravená trvalého porostu (v Kč/m ²)	26,71
Výměra ovocného sadu (v m ²)	6 800
Administrativní cena trvalého porostu	181 628,00 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování.

Administrativní cena trvalých porostů, nacházejících se na pozemku sadu, je **181 628,00 Kč**.

4. 2. 3 Celková administrativní cena ovocného sadu

Celková administrativní cena oceňovaného ovocného sadu je dána součtem ceny zemědělského pozemku a ceny trvalého porostu. Vypočítaná administrativní hodnota zemědělské půdy o výměře 7 261 m², na které se rozprostírá ovocný sad, je 70 926,36 Kč. Administrativní hodnota trvalého porostu nacházejícího se na ploše 6 800 m² je 181 645,00 Kč. Postup výpočtu celkové administrativní ceny je možné zapsat následujícím vzorcem 4.2:

$$\begin{aligned}
 AC &= AC_{\text{pozemku}} + AC_{\text{trvalého porostu}} & (4.2) \\
 AC &= 70\,926,00 + 181\,628,00 \\
 AC &= 252\,554,00 \\
 \mathbf{AC} &\mathbf{\doteq 252\,550,00^{47} \text{ Kč}}
 \end{aligned}$$

Celková cena ovocného sadu, zjištěná administrativním způsobem ocenění majetku, je **252 550,00 Kč**.

⁴⁶ § 6 vyhlášky č. 332/2006 Sb., o množitelských porostech a rozmnožovacím materiálu chmele, ovocných rodů a druhů a okrasných druhů a jeho uvádění do oběhu.

⁴⁷ Celková zjištěná cena se dle § 50 oceňovací vyhlášky zaokrouhluje na desetikoruny.

4.3 Aplikace tržního způsobu ocenění majetku

V rámci tržního způsobu ocenění bude na ovocný sad uplatněn nejprve výnosový přístup, poté nákladový přístup a nakonec bude sad oceněn porovnávacím přístupem.

4.3.1 Výnosový přístup

Pro výpočet hodnoty nemovité věci metodami výnosového přístupu k oceňování majetku, je třeba vyčíslit veškeré náklady a výnosy z dané věci za celou dobu její životnosti. V případě švestkového sadu je tato životnost stanovena na 40 let.

V této podkapitole tedy budou vyčísleny náklady a výnosy, které v minulosti byly v souvislosti se sadem skutečně vynaloženy, a dále budou namodelovány pravděpodobné náklady a výnosy z provozování sadu v budoucnosti. Z těchto hodnot bude poté vypočtena výnosová hodnota a to pomocí metody diskontovaných peněžních toků.

4.3.1.1 Prognóza výnosů z ovocného sadu během jeho životnosti

Jedná se o výnosy ze sběru ovoce, výnosy z poskytnutých dotací a výnos z těžby ovocného dřeva.

Prognóza výnosů ze sběru ovoce během životnosti švestkového sadu

Pro stanovení výnosů ze švestkového sadu bude použita tabulka č. 4.3, která je převzata z oceňovací vyhlášky, z přílohy č. 36, a která představuje základní ceny ovocných výsadeb podle jejich charakteru a v praxi uplatněných pěstitelských systémů. V případě oceňovaného ovocného sadu se jedná o ceny stromů švestek a pološvestek.

Tab. 4.3: Základní ceny švestek a pološvestek podle jejich věku v Kč/ks

Věk	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1 – 10	341	399	500	624	763	900	1005	1079	1136	1166
11 – 20	1183	1196	1196	1180	1153	1110	1067	1023	980	937
21 – 30	893	850	807	763	720	677	633	590	546	503
31 – 40	461	418	374	331	288	244	201	158	114	70

Zdroj: Vyhláška č. 441 ze dne 17. prosince 2013 k provedení zákona o oceňování majetku. In: Sbírka zákonů České republiky. 2013, částka 173. Str. 195. ISBN 978-80-7488-030-8.

Jak z tabulky vyplývá, nejvyššími částkami jsou ohodnoceny stromy ve věku 12, resp. 13 let. Je to dáno tím, že právě v tomto věku dosahují stromy nejvyšší plodnosti. Výnosy z jednoho stromu dosahují, v období kolem 13 roku životnosti, až 30 kg, poté se každý rok výnosnost ze stromu snižuje. Pomocí údajů z tabulky a známých skutečností týkajících se oceňovaného sadu jsou v příloze č. 2 Modelace výnosů z prodeje ovoce ze švestkového sadu v průběhu jeho

životnosti namodelovány pravděpodobné výnosy z jednoho stromu za všech 40 let životnosti švestkového sadu.

Pro úplnost je třeba říci, že tyto údaje mají pouze orientační charakter a odrážejí spíše ideální situaci, která by v průběhu životnosti sadu mohla nastat. Nepočítá se s výkyvy produkce v jednotlivých letech, způsobenými například mrazy, obdobími sucha, možnými přírodními kalamitami, či jinými okolnostmi zapříčiněnými počasím, dále je možné znehodnocení produkce zvěří, a v neposlední řadě nesmí být opomenut ani lidský faktor spojený s případným vandalismem.

Postup modelace výnosů se skládá z několika kroků. Nejprve je třeba podle tabulky č. 4.3 odvodit z ceny ovocných stromů cenu jednoho kilogramu ovoce. Z tabulky je známo, že ve 13 roce je cena ovocného stromu 1196 Kč/kus. Pokud se předpokládá, že v tomto roce dosahuje výnos z jednoho stromu až 30 kg, tak vydělením ceny stromu, v tomto věku, hodnotou výnosu ze stromu se získá cena za jeden kilogram produkce:

$$\frac{1196}{30} \doteq 39,87.$$

Je tedy možné usuzovat, že jeden kilogram švestek má hodnotu 39,87 Kč. Když se pak zpětně touto sumou vydělí cena švestkového stromu v jednotlivých letech životnosti, vypočítá se výnos švestek v kg z jednoho stromu. Vzhledem k velkému rozsahu nutných výpočtů jsou hodnoty výnosů pro oceňovaný ovocný sad uvedeny v příloze č. 2 Modelace výnosů z prodeje ovoce ze švestkového sadu v průběhu jeho životnosti

Jak bylo napsáno v úvodu kapitoly, švestkový sad byl vysázen teprve v roce 2010 a je tedy ještě poměrně mladý. Tato skutečnost se odráží také v tom, že dosud nebyly realizovány žádné výnosy z ovoce. Ty jsou předpokládány teprve letos, v roce 2015, tedy v 6. roce životnosti sadu a to pouze ve výši 0,5 kg na jeden strom. Pokud by ovšem byly výnosy počítány přesně podle tabulky 4.3, výsledek by se poněkud lišil od této hodnoty a byl by ve výši 22,58 kg/strom. Tento rozdíl je způsoben tím, že jsou stromy pravidelně zastřihávány a část produkce vlivem tohoto zástřihu tedy není realizována. Nicméně v budoucnu se počítá s tím, že, produkce bude každým rokem prudce stoupat, a ve 13 roce budou stromy dosahovat plodnosti jako podle tabulky 4.3.

Aby bylo možné vypočítat výnosy ze sadu v korunách je zapotřebí znát cenu švestek. Výkupní cena jednoho kilogramu se pohybuje kolem 6 Kč. Stanovit ovšem přibližnou cenu v budoucnu je poměrně nesnadné s ohledem na to, že ceny v jednotlivých letech se odvíjejí od

poptávky a nabídky švestek na trhu, v závislosti na jejich úrodě v daném roce. Úroda švestek je ovlivněna řadou vnějších faktorů – mrazy, sucho, škůdci, nemoci – které se nedají dopředu odhadnout. Takže stejně jako u výnosů v kg/strom bude předpokládán ideální stav a cena bude v jednotlivých letech upravena pouze o inflaci ve výši 1% p.a. Tato úprava ceny spolu s jednotlivými výnosy v Kč během celé životnosti sadu je opět uvedena v příloze č. 2 Modelace výnosů z prodeje ovoce ze švestkového sadu v průběhu jeho životnosti

Prognóza výnosů z dotací během celé životnosti švestkového sadu

Stejně nejisté a nepředvídatelné, jako bylo modelování v případě výnosů z prodeje ovoce, je také modelování dotací v budoucnu na sad poskytovaných. Zde záleží především na rozhodnutích orgánů EU, u dotací poskytovaných z jejího rozpočtu a rovněž tak na rozhodnutích orgánů ČR v případě dotací hrazených ze státního rozpočtu. Takže i v této podkapitole se jedná především o subjektivní posouzení situace. Je ovšem třeba uvažovat to, jak se dotace vyvíjely v minulosti, a tuto skutečnost následně promítnout do budoucna, ale podstatnou roli v budoucnu stejně bude hrát směřování zemědělské politiky ze strany Evropské unie, které se v příštích letech může ubírat jakýmkoliv směrem. Nicméně vzhledem k vysoké nákladovosti zemědělské politiky, se dá ze strany EU předpokládat snižování nákladů v tomto sektoru.

Majitel sadu splňuje podmínky minimální výměry dílů půdních bloků, které jsou na něj evidovány ve veřejném registru půdy LPIS. Na oceňovaný švestkový sad jsou tedy poskytovány tři typy dotací. Jde o jednotnou platbu na plochu – SAPS, národní doplňkové platby – Top-Up/PVP a dotaci na intenzivní sady z Programu rozvoje venkova v rámci opatření Ekologické zemědělství. Jednotlivé dotační tituly jsou blíže specifikovány v kapitole 3 Dotační politika v oblasti zemědělství. Přehled vývoje sazeb dotací SAPS a národních doplňkových plateb Top-Up/PVP, které již byly v minulosti na oceňovaný sad poskytnuty, je zpracován v následujících tabulkách 4.4 a 4.5.

Tab. 4.4: Přehled skutečně poskytnutých plateb dotace SAPS během let 2010 - 2014

Rok	Výše platby dotace SAPS (Kč/sad)
2010	2 761,34
2011	3 186,82
2012	3 663,36
2013	4 126,84
2014	4 078,12

Zdroj: STÁTNÍ ZEMĚDĚLSKÝ INTERVENČNÍ FOND. SZIF: Jednotná platba na plochu (SAPS) [online]. SZIF [15. 2. 2015]. Vlastní zpracování na základě údajů dostupných z: <http://www.szif.cz/irj/portal/szif/saps>

Tab. 4.5: Přehled skutečně poskytnutých plateb dotace Top-Up/PVP během let 2010 - 2014

Rok	Výše platby dotace Top-Up/PVP ve vztahu k půdě a trvalým porostům (Kč/sad)	
2010	Zemědělská půda	349,59
2011	Neposkytovala se dotace na zemědělskou půdu	
2012	Zemědělská půda	334,17
2013	Zemědělská půda	168,49
2014	Zemědělská půda	125,84

Zdroj: STÁTNÍ ZEMĚDĚLSKÝ INTERVENČNÍ FOND. SZIF: *Přímé platby – Zpravodajství* [online]. SZIF [15. 2. 2015]. Vlastní zpracování na základě údajů dostupných z: <http://www.szif.cz/irj/portal/szif/prime-platby>

Sad je obhospodařován v režimu ekologického zemědělství jako intenzivní ovocný sad. Dotace na intenzivní ovocné sady je poskytována na sady s výsadbou starší 3 roky. Tato podmínka minimálního stáří porostů je ovšem v platnosti až od nového období SZP a v minulosti byly dotace z titulu ekologického zemědělství poskytovány již od prvního roku vysazení sadu.

V minulém období SZP byla sazba dotace na intenzivní sady stanovena ve výši 849 EUR/ha a pro každý rok platnosti sazby byl stanoven směnný kurz, kterým se tato sazba přepočítávala na koruny⁴⁸. Tato sazba bude pro oceňovaný sad v platnosti ještě další rok a teprve od roku 2016 bude uskutečněn přechod na sazby platné podle nového období SZP.

Pro nové programové období SZP je stanovena výše dotace na intenzivní ovocné sady v režimu ekologického zemědělství na 779 EUR/ha/rok a opět bude každoročně probíhat její přepočet, dle směnného kurzu, stanoveného Ministerstvem zemědělství ČR, na koruny. Tento kurz do budoucna ovšem není znám a proto se, stejně jako u modelace sazeb, bude vycházet z nejaktuálnějších údajů a do budoucna budou tedy sazby přepočítávány podle kurzu 27,693 Kč/EUR stanoveného pro rok 2015.

Vzhledem k faktu, že nejsou známy výše dotací v budoucích letech, je nutné je namodelovat. Při tom se bude vycházet z jejich dosavadního vývoje. Výše dotací, v jednotlivých časových obdobích během životnosti ovocného sadu, jsou nastíněny v tabulce č. 4.6. Délka období koresponduje s délkou programovacích období EU.

⁴⁸ Viz kapitola 3 Dotační politika v oblasti zemědělství, podkapitola 3.4.2 Program rozvoje venkova.

Tab. 4.6: Prognóza vývoje výše dotací poskytovaných na ovocný sad během celé jeho životnosti

Období	SAPS	Národní doplňkové platby Top-Up/PVP	Ekologické zemědělství
			Intenzivní sady
2010 – 2014	Použity skutečně vyplacené částky	Použity skutečně vyplacené částky	849 EUR/ha/rok
2015 – 2020	Přepočteny podle vývoje sazeb v minulém období	Přepočteny podle vývoje sazeb v minulém období	779 EUR/ha/rok
2021 – 2027	Přepočteny podle vývoje sazeb v minulém období	Nepočítá se s tímto druhem dotace	701 EUR/ha/rok
2028 – 2034	Přepočteny podle vývoje sazeb v minulém období	Nepočítá se s tímto druhem dotace	631 EUR/ha/rok
2035 – 2041	Přepočteny podle vývoje sazeb v minulém období	Nepočítá se s tímto druhem dotace	568 EUR/ha/rok
2042 – 2049	Přepočteny podle vývoje sazeb v minulém období	Nepočítá se s tímto druhem dotace	511 EUR/ha/rok

Zdroj: Vlastní zpracování.

Mezi programovými obdobími 2007 – 2013 a 2014 – 2020 klesly sazby dotací poskytovaných z opatření ekologického zemědělství na intenzivní sady téměř o deset procent. V závislosti na tomto poklesu bude předpokládáno klesání sazeb dotací i v následujících obdobích. Jak bylo řečeno v předchozí kapitole, je zemědělská politika EU tou rozpočtově zdaleka nejnáročnější a proto lze usuzovat, že snahou EU bude zavádět restriktivní opatření zejména v této oblasti a přenesení větší autonomie, z hlediska výdajů na zemědělskou politiku, na jednotlivé státy.

Výše sazeb národních doplňkových plateb na zemědělskou půdu jsou v posledních letech velmi nízké. Pokud bude předpokládán jejich další pokles, tak se vyplacené částky dotací budou pohybovat pouze v řádech korun, proto se od roku 2021 s tímto typem dotace již nebude počítat.

Posledním typem dotace, která ještě nebyla zmíněna, jsou dobrovolné podpory vázané na produkci. Na oceňovaný sad tento typ dotace zatím poskytován nebyl, protože ještě žádná produkce nebyla realizována. Jednou z podmínek poskytnutí podpory na produkci ovoce s vysokou pracností, kterým jsou v sadě pěstované švestky, je splnění minimální úrovně produkce. Ta je pro slivoně stanovena ve výši 3 tuny/ha, což pro oceňovaný sad s výměrou 0,68 ha dělá 2,04 tun. Z přílohy č. 2 Modelace výnosů z prodeje ovoce ze švestkového sadu v průběhu jeho životnosti je možné určit, ve kterých letech bude podmínka minimální úrovně produkce splněna, a tedy v těchto letech také vznikne nárok na podporu vázanou na produkci. Konkrétní částky všech dotací během jednotlivých let životnosti sadu jsou zpracovány v příloze č. 3 Modelace výnosů z dotací poskytovaných na švestkový sad v průběhu jeho životnosti.

Prognóza výnosů z těžby dřeva

Kvůli stále se snižující produkci ovoce ze stárnoucích stromů se v posledním roce životnosti ovocného sadu předpokládá jejich vykácení a následný prodej dřeva. Tento výnos z těžby dřeva se následně přičte k celkovým výnosům z ovocného sadu.

Ceny ovocného palivového dřeva se orientačně pohybují v rozmezí 900 – 1 700 Kč/m³, pro výpočet bude předpokládán průměr těchto cen, tedy 1 300 Kč/m³. Od roku 2016 se bude opět počítat s inflací 1 % p.a.

Ze starého ovocného stromu je možné získat přibližně 0,25 m³, v sadě je vysazeno 136 stromů a dohromady z celého sadu bude možné vytěžit až 34 m³ dřeva. Výpočet celkové sumy z těžby dřeva, včetně inflace je následující:

$$136 \cdot 0,25 \cdot 1300 \cdot (1 + 0,01)^{39} = 65\,156,21 \doteq \mathbf{65\,156,00\,Kč}$$

Přehled předpokládaných výnosů v průběhu životnosti sadu je zachycen v příloze č. 4 Modelace výnosů z prodeje ovoce, poskytnutých dotací a těžby dřeva během životnosti sadu.

4.3.1.2 Prognóza vývoje nákladů na ovocný sad během celé jeho životnosti

Stejně tak, jako tomu bylo v případě výnosů z prodeje ovoce a výnosů z poskytnutých dotací, je třeba namodelovat také náklady, které bude v budoucnu třeba vynaložit na provoz sadu. Náklady realizované v minulých letech budou uváděny v jejich skutečné výši.

Daň z nemovité věci

Daň za pozemek bude stanovena na základě zákona České národní rady č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí. Rozloha pozemku evidovaná v Katastru nemovitostí činí 7 261 m². Vyhláškou č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků je pro katastrální území Hrabětice nad Odrou určena průměrná základní cena 9,66 Kč/m². Tato vyhláška ale nabyla účinnosti až dne 1. ledna 2015, pro předešlé období byla v platnosti vyhláška č. 412/2008 Sb., která pro katastrální území Hrabětice nad Odrou předepisovala průměrnou základní cenu 8,41 Kč/m².

Podle § 5, zákona o dani z nemovitých věcí, je základem daně, u pozemků trvalých travních porostů, cena půdy, zjištěná vynásobením skutečné výměry pozemku v m² průměrnou

základní cenou půdy stanovenou ve vyhlášce⁴⁹. Sazba daně, dle § 6 zákona o dani z nemovitých věcí, je u ovocných sadů 0,75 % ze základu daně. Konkrétní hodnoty jednotlivých kroků výpočtu daně z nemovitých věcí za ovocný sad jsou uvedeny v tabulce č. 4.7.

Tab. 4.7: Přehled výpočtu daně z nemovité věci u ovocného sadu

Období	Průměrná základní cena (Kč/m ²)	Základ daně (v Kč)	Výše daně (v Kč) ⁵⁰
2010 – 2014	8,41	61 065	458
Od roku 2015	9,66	70 141	526

Zdroj: Vlastní zpracování.

Pro roky 2010 – 2014 bude při kalkulaci celkových nákladů počítáno s daní ve výši 458 Kč a od roku 2015 do konce životnosti sadu, bude předpokládána daň ve výši 526 Kč.

Náklady v prvním roce

V prvním roce životnosti sadu bylo dosaženo nejvyšších nákladů. Je tomu tak z důvodů nutnosti pořízení pozemku, výsadby a vybavení, nezbytného pro založení sadu. V následujících letech jsou již náklady na provoz sadu podstatně nižší, jelikož se jedná o jeho údržbu, která není tak nákladná jako samotné pořízení.

Kupní cena pozemku v době jeho pořízení v roce 2010 činila 60 000 Kč. Pozemek byl osázen stromky v počtu 136 kusů. Cena za jeden stromek byla 130 Kč. Dále bylo potřeba nakoupit opory pro každý stromek, které jej podpírají a napomáhají jeho růstu, za 10 Kč/kus, ochranné pletivo bránící stromek proti okusu zvěří za 4,75 Kč/stromek, a ostatní pomocný materiál celkem za 1 000 Kč.

Dopravní náklady v prvním roce činily 2 000 Kč. Práce celkem trvala 43 hodin se sazbou 80 Kč/hod. Zahrnovala sázení stromků, což celkem trvalo 28 hodin, doprovodné práce spojené s výsadbou – postavení podpěr a oplocení – zabraly 10 hodin a posečení trávy a další práce na údržbě sadu trvaly 5 hodin.

Náklady v letech 2011 – 2049

Daň z nemovitých věcí zůstává v letech 2011 – 2014 ve stejné výši jako v prvním roce. Do nákladů jsou dále zahrnovány náhrady za stromky, které uhynuly např. vlivem okusu zvěří

⁴⁹ Vyhláška č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků.

⁵⁰ Dle § 12a zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí se základ daně i daň zaokrouhluje na celé Kč nahoru.

nebo byly napadeny chorobami nebo škůdci. Tyto náhrady jsou zprůměrovány na 5 kusů stromků ročně.

Průměrné náklady za dopravu v tomto období byly vyčísleny na 2 800 Kč. Vzrostly v souvislosti s vyšší pracností sadu zapříčiněnou sečením trávy 2x ročně, nutností stromky zastřihávat (podmínky režimu ekologického zemědělství) a prováděním dalších doprovodných a úklidových prací. Práce celkem zabrala 30 hodin/rok, hodinová sazba za práci zůstala stejná jako v roce 2010. Přehled nákladů realizovaných v tomto období je uveden v tabulce č. 4.8.

Tab. 4.8: Náklady vynaložené na ovocný sad v letech 2010 - 2014

Položky nákladů	Cena celkem za sad (v Kč)
Rok 2010	
Kupní cena pozemku	60 000,00
Výsadba	17 680,00
Opory stromků	1 300,00
Oplocení proti okusu	617,50
Ostatní pomocný materiál	1 000,00
Dopravní náklady	2 000,00
Práce	3 440,00
Daň z nemovitých věcí	458,00
Náklady celkem v prvním roce	86 495,50
Roky 2011 – 2014	
Náhrady	650,00
Dopravní náklady	2 800,00
Práce	2 400,00
Daň z nemovitých věcí	458,00
Náklady celkem ve druhém roce	6 308,00

Zdroj: Vlastní zpracování na základě informací poskytnutých od majitele sadu.

V roce 2015 se očekává první sklizeň, je tedy nutné navýšit náklady na práci o odměny vyplacené brigádníkům za sběr ovoce. Produkce ovoce z jednoho stromu se v průběhu jeho životnosti mění, maxima bude dosaženo ve 13. roce a poté bude plodnost stromu opět pozvolna klesat. S tímto kolísáním produkce se budou paralelně pohybovat také mzdové náklady na práci brigádníků. Na jeden kilogram produkce byly stanoveny náklady na práci ve výši 2,50 Kč. Náklady na ostatní práce – pokos trávy, zastřihávání stromků, úklid – zůstávají stejné jako v předchozím období.

Rovněž stopnou i náklady na dopravu spojené s přepravou očištěného ovoce, a to také v závislosti na produkci ovoce v daném roce. Tyto dopravní náklady byly zprůměrovány na 1,00 Kč/kg. Dopravní náklady spojené s ostatními pracemi v sadě jsou pro období od roku 2015 stanoveny na 2 100 Kč.

Další položkou, která rozšíří náklady, jsou lemové desky proti pilatkám. Ty způsobují červivost a předčasný opad plodů slivoní a mohou zničit celou úrodu. Bude zakoupeno a v sadě umístěno 25 ks lemových desek v ceně 230 Kč.

Kompletní přehled všech položek nákladů během let 2015 – 2049 je uveden v tabulce č. 4.9.

Tab. 4.9: Přehled předpokládaných nákladů na sad v letech 2015 – 2049

Položky nákladů	Cena za rok (v Kč/jednotka)
Náhrady	650,00 Kč/sad
Práce spojená s produkcí ovoce	2,50 Kč/kg
Dopravní náklady spojené s produkcí ovoce	1,00 Kč/kg
Ostatní práce v sadě	2 400,00 Kč/sad
Dopravní náklady spojené s ostatními pracemi v sadě	2 100,00 Kč/sad
Lepové desky	230,00 Kč/sad
Daň z nemovitých věcí	526,00 Kč/sad

Zdroj: Vlastní zpracování na základě informací poskytnutých od majitele sadu.

Nakonec je ještě třeba upravit náklady o míru inflace. Od roku 2015 bude opěr počítáno s inflací ve výši 1% p.a. Přehled všech nákladů, jak na provoz, tak na práce v sadě, během 40 let, je k dispozici v příloze č. 5 Modelace nákladů na provoz sadu během jeho životnosti.

4.3.1.3 Výpočet výnosové hodnoty ovocného sadu

Výnosová hodnota ovocného sadu bude vypočtena pomocí metody diskontovaných peněžních toků. Tato metoda, v případě oceňovaného ovocného sadu, sleduje výnosy a náklady plynoucí z něj po časové období trvající 40 let. Po uplynutí tohoto období je předpokládána likvidace sadu a prodej ovocného dřeva.

Veškeré výnosy i náklady pro výpočet byly stanoveny v předchozích podkapitolách a příslušných přílohách. Výpočet výnosové hodnoty lze zapsat následujícím matematickým vzorcem 4.3 (Slavata, 2005):

$$VH = \sum \frac{\check{C}T_t}{(1+i)^{t-1}} + \frac{R}{(1+i)^n} \quad (4.3)$$

, kde

VH je hodnota věci zjištěná výnosovým přístupem,

ČT je čistý peněžní tok,

i je míra kapitalizace,

t jsou roky, po které je realizován čistý peněžní tok,

R je zůstatková cena, za kterou bude nemovitá věc v roce n prodána,

n je rok prodeje nemovité věci.

Jak vyplývá z uvedeného vzorce, je ke zjištění výnosové hodnoty sadu zapotřebí provést ještě několik dílčích výpočtů. A to výpočet čistého peněžního toku a zůstatkové ceny, za kterou bude sad prodán po skončení jeho životnosti.

Čistý peněžní tok se zjistí odečtením nákladů od výnosů a je propočítán v příloze č. 6 Výpočet výnosové hodnoty. Vzhledem k tomu, že výnosy i náklady byly prognózovány do budoucna, je třeba následně čistý peněžní tok převést na současnou hodnotu, což se provede pomocí míry kapitalizace. Ta vyjadřuje, jak je daná nemovitá věc riziková z hlediska případných investic a z nich plynoucích budoucích výnosů. Pro běžné zemědělské pozemky – orná půda, pastviny, louky – je stanovena zhruba na 3 %, ovšem v případě nemovitých věcí, jako je ovocný sad, kdy úroda závisí na mnohých faktorech, je nestabilní a těžko předvídatelná je třeba počítat s vyšší mírou rizika a tedy i kapitalizace. Pro oceňovaný ovocný sad je míra kapitalizace stanovena na 5 %.

Výnosová hodnota bez započtení zůstatkové ceny činí **238 672,75 Kč**. Je tedy třeba dále vypočítat zůstatkovou cenu R, za kterou bude ovocný sad prodán ve 41. roce po jeho založení. U oceňování nemovitých věcí, ze kterých plyne nájem, se tato zůstatková cena určí zpravidla jako násobek výnosů z ročního nájemného získaného v posledním roce před jejím prodejem. Z ovocného sadu žádné výnosy z pronájmu neplynou a výnosy, které jsou realizovány z prodeje ovoce v jednotlivých letech, značně kolísají. Proto bude propočet zůstatkové ceny proveden pomocí násobku průměrného ročního čistého peněžního toku před jeho diskontováním následujícím způsobem:

- suma čistých peněžních toků: 630 905,78 Kč,
- průměrný roční čistý peněžní tok: $\frac{630\,905,78}{40} \doteq 15\,772,64 \text{ Kč},$
- 20 násobek ročního ČT: $20 \cdot 15\,772,64 \doteq 315\,452,89 \text{ Kč},$
- převod zůstatkové ceny ve 41. roce na současnou hodnotu: $\frac{315\,452,89}{(1 + 0,05)^{41}} \doteq 42\,674,97 \text{ Kč}.$

Nyní, když jsou provedeny všechny potřebné dílčí výpočty, je už možné určit celkovou výnosovou hodnotu oceňovaného ovocného sadu:

$$VH = 238\,672,75 + 42\,674,97 = 281\,347,72 \doteq \mathbf{281\,348,00 \text{ Kč}}$$

Celková výnosová hodnota oceňovaného švestkového sadu zjištěná pomocí metody diskontovaných peněžních toků je **281 348,00 Kč**.

4.3.2 Nákladový přístup

Relativně nejjednodušší bude ocenit ovocný sad pomocí přístupu nákladového. Bude se v podstatě jednat o vyčíslení skutečně vynaložených nákladů na pořízení, vybavení a správu ovocného sadu od jeho založení do dne jeho ocenění. Vzhledem ke skutečnosti, že byl sad pořízen teprve před šesti lety, nebude příliš obtížné částky nákladů dohledat, a tedy výsledek nebude příliš zkreslený. Tyto náklady budou následně upraveny o míru inflace.

Kompletní výčet všech nákladů na sad během celé jeho životnosti je k dispozici v předchozí podkapitole 4.3.1 Výnosový přístup a rovněž v příloze č. 5 Modelace nákladů na provoz sadu během jeho životnosti. Proto budou tyto podklady použity také pro výpočet nákladové hodnoty v rámci nákladového přístupu ocenění ovocného sadu.

Metodami nákladového přístupu k oceňování majetku jsou v praxi nejčastěji oceňovány stavby. Při výpočtu nákladové hodnoty je pak běžné rozdělit si jednotlivé složky nákladů do skupin podle toho, zda souvisejí s pozemkem, stavbami nebo zařízením. Jelikož se v případě ovocného sadu jedná o specifický typ nemovité věci, je třeba v tomto ohledu nákladový přístup poněkud přizpůsobit. Náklady na oceňovaný švestkový sad jsou rozděleny do dvou skupin. První skupinu – náklady na pořízení a vybavení sadu – tvoří náklady na koupi pozemku, stromků a potřebného materiálu a na zaplacení daně z nemovitých věcí. Druhá skupina – náklady na správu sadu – zahrnuje všechny provedené práce spolu s náklady na dopravu. Konkrétní hodnoty v jednotlivých letech jsou přepočteny v tabulce č. 4.10.

Tab. 4.10: Přehled nákladů na ovocný sad v letech 2010 - 2014

Rok	Složka nákladů	Částka (v Kč)	Inflace (v %) ⁵¹
2010	Pořízení a vybavení sadu	81 055,50	1,5
	Správa sadu	5 440,00	
2011	Pořízení a vybavení sadu	1 108,00	1,9
	Správa sadu	5 200,00	
2012	Pořízení a vybavení sadu	1 108,00	3,3
	Správa sadu	5 200,00	
2013	Pořízení a vybavení sadu	1 108,00	1,4
	Správa sadu	5 200,00	
2014	Pořízení a vybavení sadu	1 108,00	0,4
	Správa sadu	5 200,00	

Zdroj: Vlastní zpracování.

⁵¹ ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. ČSÚ: *Inflace – druhy, definice, tabulky ze dne 9. března 2015* [online]. ČSÚ [9. 3. 2015]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/mira_inflace

Postup výpočtu celkové nákladové hodnoty ovocného sadu ke dni ocenění v roce 2015 je následující:

$$\begin{aligned}
 \text{NH} = & 81\,055,50 \cdot (1+0,015) \cdot (1+0,019) \cdot (1+0,033) \cdot (1+0,014) \cdot (1+0,004) \\
 & + 5\,440,00 \cdot (1+0,015) \cdot (1+0,019) \cdot (1+0,033) \cdot (1+0,014) \cdot (1+0,004) \\
 & + 1\,108,00 \cdot (1+0,019) \cdot (1+0,033) \cdot (1+0,014) \cdot (1+0,004) \\
 & + 5\,200,00 \cdot (1+0,019) \cdot (1+0,033) \cdot (1+0,014) \cdot (1+0,004) \\
 & + 1\,108,00 \cdot (1+0,033) \cdot (1+0,014) \cdot (1+0,004) \\
 & + 5\,200,00 \cdot (1+0,033) \cdot (1+0,014) \cdot (1+0,004) \\
 & + 1\,108,00 \cdot (1+0,014) \cdot (1+0,004) \\
 & + 5\,200,00 \cdot (1+0,014) \cdot (1+0,004) \\
 & + 1\,108,00 \cdot (1+0,004) \\
 & + 5\,200,00 \cdot (1+0,004) \\
 & = 120\,230,64 \doteq 120\,231,00 \text{ Kč.}
 \end{aligned}$$

Nákladová hodnota švestkového sadu metodou kalkulace nákladů, při zohlednění míry inflace v jednotlivých letech činí **120 231,00 Kč**.

4. 3. 3 Porovnávací přístup

Posledním z přístupů k oceňování majetku v rámci tržního ocenění, pomocí kterého bude zjištěna hodnota švestkového sadu, bude přístup porovnávací. Ke zjištění porovnávací hodnoty oceňovaného sadu byly vybrány dvě metody a to porovnání odbornou rozvahou a metoda přímého porovnání. Je tomu tak kvůli ilustraci toho, jak rozdílné mohou být hodnoty nemovité věci stanovené v rámci jednoho přístupu.

Pro zjištění porovnávací hodnoty je zapotřebí nalézt co největší počet objektů vhodných k porovnání. K tomu je nejvhodnější získat údaje o skutečně realizované ceně přímo z kupních smluv, kde je věrohodnost ceny stoprocentní. Údaje z kupních smluv jsou ovšem nesnadno zjistitelné. Další možností je získat informace z inzerce, kde jsou ale ceny poněkud nadsazené a prodej je většinou uskutečňován za cenu nižší. Proto je třeba je krátit v rozpětí 85% - 95 % z nabízené ceny.

Pozemky, jako typ nevitých věcí, mají značně heterogenní charakter a vzhledem k faktu, že se jedná o ovocný sad, kterých se nabízí jen velmi málo, je obtížné najít v inzerci dostatek takových, které by si byly podobné. A to ať už se jedná o lokalitu, velikost sadu, druh pěstovaného ovoce nebo stáří stromů.

Ovocné sady, které byly využity k porovnání, byly nabízeny různými internetovými realitními kanceláři. Jelikož Moravskoslezský kraj není zrovna místem, kde by se nacházely významné sadařské oblasti, není zde ani moc sadů nabízených k prodeji. Proto musely být

vybrány sady z jiných krajů, ale co možná nejblíže místu oceňovaného švestkového sadu. Tabulka č. 4.11 nabízí přehled sadů, které byly využity ke zjištění porovnávací hodnoty.

Tab. 4.11: Přehled ovocných sadů nabízených k prodeji a jejich základní charakteristiky

Umístění sadu	Kraj	Výměra (v m ²)	Nabídková cena (v Kč/sad)	Cena upravená (v Kč/sad)	Cena upravená za m ² (v Kč)
Troubelice ⁵²	Olomoucký	12 933	1 151 037,00	978 381,00	75,65
Olomouc-Řepčín ⁵³	Olomoucký	11 366	2 261 834,00	1 922 559,00	169,15
Sudkov ⁵⁴	Olomoucký	10 450	522 500,00 ⁵⁵	522 500,00	50,00
Roštění ⁵⁶	Zlínský	5 000	500 000,00	425 000,00	85,00
Sazovice ⁵⁷	Zlínský	2 526	250 000,00	212 500,00	84,13

Zdroj: Vlastní zpracování na základě údajů z internetových inzercí ze dne 9. dubna 2015 [online].

Výpočet porovnávací hodnoty švestkového sadu odbornou rozvahou

Porovnávací hodnota, zjištěná pomocí porovnání odbornou rozvahou, se počítá jako aritmetický průměr nabídkových cen nemovitých věcí vybraných ke srovnání. Vzhledem k malému množství ovocných sadů nabízených realitními servery, musely být pro porovnání zvoleny i sady, které jsou značně odlišné svou rozlohou. Aby nedošlo ke zkreslení porovnávací hodnoty, bude se aritmetický průměr počítat ne z celkové ceny za sad, ale z ceny za m², která tak má větší vypovídací schopnost. Přepočítané ceny za m² jednotlivých ovocných sadů jsou uvedeny v tabulce č. 4.11. Z výpočtu aritmetického průměru těchto cen vyplývá, že průměrná cena za 1 m² ovocného sadu činí **92,79 Kč**. Porovnávací hodnota švestkového sadu o výměře 7 261 m², stanovená odbornou rozvahou, je **673 748,00 Kč**.

Výpočet porovnávací hodnoty švestkového sadu metodou přímého porovnání

Metoda přímého porovnání je jednou z další metod používaných v rámci porovnávacího přístupu k oceňování majetku. Na rozdíl od předchozího porovnání odbornou rozvahou umožňuje více zohlednit odlišnosti jednotlivých srovnávaných nemovitých věcí a to pomocí vymezení různých koeficientů odlišnosti podle typu nemovité věci. Vzhledem k malému

⁵² Realitní server MMreality. Dostupné z: <http://www.mmreality.cz/nemovitosti/413109/>

⁵³ Realitní server MMreality. Dostupné z: <http://www.mmreality.cz/nemovitosti/325351/>

⁵⁴ Realitní server Hyperinzerce. Dostupné z: <http://nemovitosti-reality.hyperinzerce.cz/pozemky-pole/inzerat/10183338-sleva-prodej-pozemku-10450-m2-sudkov-okr-sumperk-nabidka-sumperk/#.VSU3ufmsVU8>

⁵⁵ Pozemek byl výrazně zlevněn, proto nebude nabídková cena dále upravována

⁵⁶ Realitní server MMreality. Dostupné z: <http://www.mmreality.cz/nemovitosti/383108/>

⁵⁷ Realitní server Hyperinzerce. Dostupné z: <http://nemovitosti-reality.hyperinzerce.cz/pole/inzerat/10455467-prodej-ovocneho-sadu-o-rozloze-2526-m2-nabidka-zlin/#.VSUt9vmsVU8>

počtu nabízených ovocných sadů a jejich poměrné odlišnosti je tato metoda pro stanovení porovnávací hodnoty vhodnější.

Základem této metody je zvolit relevantní koeficienty odlišnosti, opět v závislosti na typu nemovité věci. Pro ocenění švestkového sadu byly stanoveny koeficienty zohledňující velikost jednotlivých sadů, klimatickou oblast, ve které se nacházejí a stáří stromů. V následujícím textu budou tyto koeficienty podrobněji popsány a zdůvodněny, jejich shrnutí a parametry pak budou uvedeny v tabulce č. 4.12. Ještě je třeba zmínit, že oceňovaný sad má ve všech parametrech hodnotu 1,00.

- **Koeficient velikosti sadu K_v**

Porovnávané sady jsou různě veliké. Ty rozlehlejší poskytují majiteli větší pravděpodobnost úrody či možnost snížení nákladů na dopravu během česání a svozu ovoce. Je tedy třeba přihlédnout k velikosti sadů, proto pro každých 1 000 m² bude, v případě sadů větších než oceňovaný sad, zvětšena hodnota koeficientu o 0,10 a u sadů menších bude koeficient o stejnou hodnotu snížen.

- **Koeficient klimatické oblasti K_{ko}**

Pro srovnání nebyly bohužel k dispozici nabídkové ceny sadů z jediné lokality, ale musely být použity nabídky z míst, která se nacházejí v různých klimatických oblastech. A právě klima je jedním z faktorů, který ovlivňuje úrodu i jakost ovoce.

Při stanovení hodnot koeficientu se vycházelo z tzv. Quittovy klasifikace podnebí⁵⁸, která rozlišuje jednotlivé klimatické oblasti na základě 14 charakteristik, kterými jsou např. počet letních, mrazových a ledových dnů, počet dní s teplotou alespoň 10°C, srážkový úhrn ve vegetačním období nebo počet dní jasných a zatažených.

Na základě těchto charakteristik je pak území ČR rozděleno na tři hlavní oblasti, a to na oblast teplou, mírně teplou a chladnou. Oceňovaný švestkový sad se nalézá v mírně teplé oblasti, proto pro tuto oblast bude zvolen koeficient 1,00 a pro sady v teplé oblasti koeficient 1,05.

- **Koeficient stáří stromů K_s**

Nesporný vliv na množství sklizeného ovoce má stáří stromů. Ty dosahují vrcholu své plodnosti kolem 13. roku. Když jsou sady mladší, je třeba nějakou dobu čekat, než dosáhnou

⁵⁸ SVAZ PRO INTEGROVANÉ SYSTÉMY PĚSTOVÁNÍ OVOCE: *SISPO Klimatické regiony ČR* [online]. SISPO [10. 4. 2015]. Dostupné z: <http://www.ovocnarska-unie.cz/sispo/?str=klima-mapa>

plné plodnosti, naproti tomu staré stromy už mají největší úrodnost za sebou a nepředpokládá se z nich velký výnos.

Tab. 4.12: Přehled stanovených koeficientů, jejich parametrů a hodnot

Koeficient	Parametr	hodnota
Koeficient velikosti sadu K_v	+ každých 1 000 m ²	+ 0,10
	– každých 1 000 m ²	– 0,10
Koeficient klimatické oblasti K_{ko}	Mírně teplá klimatická oblast	1,00
	Teplá klimatická oblast	1,05
Koeficient stáří stromů K_s	Mladý sad	1,00
	Sad v plné plodnosti	1,15
	Starý sad	0,80

Zdroj: Vlastní zpracování.

Když jsou známy všechny potřebné koeficienty a jejich hodnoty, je třeba je propočítat pro jednotlivé sady a jejich pomocí pak stanovit index odlišnosti I_s . Jeho výpočet je dán vzorcem 4.4 (Slavata, 2005):

$$I_s = K_v \cdot K_{ko} \cdot K_s \quad (4.4)$$

Vynásobením indexu odlišnosti a ceny upravené pro jednotlivé sady se získá tzv. indexovaná tržní cena a jejím aritmetickým zprůměrováním pak výsledná porovnávací hodnota oceňovaného švestkového sadu. Hodnoty koeficientů pro jednotlivé sady spolu s indexy odlišnosti a indexovanými tržními cenami jsou uvedeny v následující tabulce 4.13.

Tab. 4.13: Výpočet porovnávací hodnoty pomocí metody přímého porovnání

Ovocný sad	Cena upravená (v Kč/sad)	K_v	K_{ko}	K_s	I_s	Indexovaná tržní cena (v Kč)
Troubelice	978 381,00	1,50	1,05	1,15	1,8113	540 154,00
Olomouc-Řepčín	1 922 559,00	1,40	1,05	1,15	1,6905	1 137 272,00
Sudkov	522 500,00	1,30	1,00	0,80	1,0400	502 404,00
Roštění	425 000,00	0,80	1,05	0,80	0,6720	632 440,00
Sazovice	212 500,00	0,60	1,00	0,80	0,4800	442 708,00
Součet indexovaných tržních cen						3 254 978,00 Kč
Průměrná indexovaná tržní cena						650 996,00 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování.

Metodou přímého porovnání byla vypočítána cena švestkového sadu ve výši **650 996,00 Kč**.

5 Interpretace výsledků a možná doporučení pro oceňovatelskou praxi

Poslední kapitola je věnována zhodnocení a porovnání použitých metod a výsledných hodnot a ověření hypotéz vyslovených v úvodu práce. Při oceňování veškerého majetku, nejen pozemků a trvalých porostů, je podstatné zvolit vhodnou metodu ocenění. Administrativní způsob se v praxi použije zejména v případě, kdy je věc třeba ocenit pro daňové účely. Naproti tomu tržní ocenění, které má za úkol stanovit cenu obvyklou se v praxi využívá poměrně častěji a to k různorodým účelům.

5.1 Tržní hodnota oceňovaného ovocného sadu

V předchozí kapitole 4 Ocenění vybraného souboru majetku byla vypočítána tržní hodnota ovocného sadu aplikací tří přístupů. Jednalo se o přístup výnosový, nákladový a porovnávací. Aby bylo možné ověřit **první hypotézu**, tedy že administrativní hodnota sadu se bude výrazně lišit od hodnoty tržní, je nutné si tržní hodnotu nejprve definovat.

Jak bylo řečeno v kapitole 2 Metody oceňování nemovitých věcí, existuje ještě další pojetí přístupu k ocenění a to monokriteriální a multikriteriální přístup. Jedná se o to, že tržní hodnota může být určena buď na základě jednoho ze zvolených přístupů – podle toho, který se jeví jako nejvhodnější, anebo může být tržní hodnota vypočtena jako průměr či vážený průměr výsledků všech použitých přístupů. V tomto případě bude porovnání administrativní a tržní hodnoty provedeno jak s jednotlivými přístupy tržního způsobu zvlášť, tak s tržní hodnotou vypočtenou jako aritmetický průměr všech tří přístupů. Pro přehlednost jsou vypočtené hodnoty ovocného sadu uvedeny v následující tabulce 5.1.

Tab. 5.1: Přehled výsledných hodnot administrativního a tržního ocenění sadu

Administrativní ocenění	
Oceněná část sadu	Zjištěná hodnota (v Kč)
Zemědělský pozemek	70 926,00
Trvalé porosty	181 628,00
Administrativní hodnota celkem	252 550,00
Tržní ocenění	
Metoda	Zjištěná hodnota (v Kč)
Výnosový přístup – metoda diskontovaných peněžních toků	281 348,00
Nákladový přístup – metoda kalkulace nákladů	120 231,00
Porovnávací přístup – metoda porovnání odbornou rozvahou	673 748,00
Porovnávací přístup – metoda přímého porovnání	650 996,00
Tržní hodnota vypočtená aritmetickým průměrem výsledků jednotlivých metod	431 581,00

Zdroj: Vlastní zpracování.

5.2 Zhodnocení administrativního způsobu ocenění ovocného sadu

Administrativní ocenění ovocného sadu proběhlo podle přesně stanovených pravidel, která jsou uvedena v zákoně o oceňování majetku a oceňovací vyhlášce. Jak je vidět v tabulce č. 5.1 ocenění sadu tímto způsobem probíhá ve dvou krocích, zvlášť je oceněn zemědělský pozemek a zvlášť trvalé porosty nacházející se na pozemku. Výsledná administrativní cena je pak dána součtem těchto dvou dílcích hodnot.

V případě konkrétního oceňovaného ovocného sadu byla administrativní cena stanovena ve výši **252 550,00 Kč** a byla celkově tou druhou nejnižší.

Předností administrativního ocenění je především jeho jednoduchost a rychlost výpočtu. Na rozdíl od tržního stanovení hodnoty, kde je u všech tří přístupů třeba řada podkladových materiálů, u administrativního ocenění je možné si vystačit pouze se zákonem a vyhláškou, výpisem z katastru nemovitostí a případnou osobní prohlídkou nemovité věci.

Vzhledem k tomu, že celý postup ocenění je přesně řízen zákonem a vyhláškou, jsou jakékoliv odchylky vyloučeny a tudíž cena, která je výsledkem administrativního ocenění, je poměrně objektivní. Nicméně její vypovídací schopnost o reálné hodnotě majetku je sporná, což lze vidět i na příkladě oceňovaného ovocného sadu, kdy administrativní cena vyšla více než 2,5 krát nižší, než hodnota porovnávací, za kterou jsou obdobné sady běžně obchodovány.

5.3 Komparace tržní a administrativní hodnoty ovocného sadu

Ze skutečností uvedených ve dvou předchozích podkapitolách je patrné, že výsledné hodnoty zjištěné jednotlivými metodami se od sebe výrazně liší. V následujícím textu proto budou tyto hodnoty a metody porovnány a budou identifikovány možné příčiny rozdílů těchto hodnot. Výsledkem tohoto porovnání bude stanovení nejvhodnější metody určení hodnoty oceňovaného ovocného sadu.

5.3.1 Komparace administrativní hodnoty a hodnoty zjištěné nákladovým přístupem

Stanovení hodnoty ovocného sadu nákladovým přístupem v podstatě spočívá v součtu nákladů, v minulosti již uskutečněných v souvislosti se založením, vybavením a údržbou ovocného sadu, ode dne jeho pořízení ke dni ocenění a to včetně průměrné roční míry inflace v jednotlivých letech.

Nákladová hodnota oceňovaného ovocného sadu dosahuje částky **120 231,00 Kč** a je tou vůbec nejnižší, která byla v rámci ocenění sadu zjištěna. V porovnání s cenou administrativní představuje pouze její **polovinu**. Z toho plyne, že **první hypotéza** se v případě tržní hodnoty sadu stanovené nákladovým přístupem **nepotvrdila**.

Nedostatkem nákladového přístupu je to, že bere v potaz pouze náklady a nezohledňuje výnosy, které nemovitá věc generuje. A v případě ovocného sadu jsou to především výnosy, co tvoří podstatu jejich hodnoty. Použití nákladového přístupu, ke stanovení tržní hodnoty ovocného sadu, je proto vhodné v případě, kdy se sad nachází v **počáteční fázi své životnosti**. To je právě doba, kdy převládá nákladová složka hodnoty sadu a nelze v dohledné době předpokládat žádné výnosy.

5.3.2 Komparace administrativní hodnoty a hodnoty zjištěné porovnávacím přístupem

Porovnávací metoda spočívá ve srovnání objektu oceňovaného se stejnými, případně obdobnými věcmi, a cenami, které byly sjednány při jejich prodeji.

Ke zjištění porovnávací hodnoty ovocného sadu byly použity metody přímého porovnání a porovnání odbornou rozvahou. Hodnoty, které byly těmito metodami zjištěny, jsou velmi podobné. Nižší hodnota vyšla u metody přímého porovnání a činí **650 996,00 Kč**. Hodnota sadu vypočtená odbornou rozvahou je **673 748,00 Kč**, tato metoda ovšem není tak přesná, jelikož nezohledňuje typické charakteristiky jednotlivých sadů, a je vypočtena jen jako aritmetický průměr cen za m² srovnávacích ovocných sadů vynásobený výměrou oceňovaného ovocného sadu. Nicméně obě tyto hodnoty jsou více než **2,5 násobkem** ceny administrativní, proto lze říci, že **první hypotéza**, pokud je tržní hodnota sadu vypočtena porovnávacím přístupem, **je potvrzena**.

Výhodou porovnávacího přístupu je jeho spolehlivost, co se týká stanovení hodnoty sadu, která by co nejvěrněji odpovídala skutečné situaci na trhu. Také přístup k materiálům pro srovnání není nijak obtížný, pokud se hovoří o internetové inzerci realitních kanceláří. Sehnat skutečně realizované ceny z kupních smluv je už mnohem náročnější.

Nedostatek porovnávacího přístupu, u nemovité věci, jakou je ovocný sad, spočívá ve značné heterogenitě jednotlivých sadů určených k prodeji a také v tom, že trh s ovocnými sady je velmi málo rozvinutý a informací ve zveřejněných inzerátech není dostatek. V praxi to znamená, že sadů nabízených k prodeji není mnoho, stejně jako informací o nich, a ty, které se obchodují, si nejsou příliš podobné. Nicméně, i přesto všechno, porovnávací hodnota

nejvíce odpovídá hodnotě ovocného sadu a nesporným dokladem toho je také to, že je odhadci a znalci nejčastěji využívána.

5.3.3 Komparace administrativní hodnoty a hodnoty zjištěné výnosovým přístupem

Metoda diskontovaných peněžních toků, využívaná výnosovým přístupem, spočívá ve vyčíslení již uskutečněných nákladů a výnosů z oceňovaného ovocného sadu a modelaci nákladů a výnosů v budoucnu očekávaných. Výnosový přístup předpokládá, že vlastníkově nenáleží pouze samotná nemovitá věc, ale rovněž i počitky plynoucí z oceňované věci.

Výnosová hodnota ovocného sadu dělá **281 348,00 Kč** a je pouze o cca. **10 % vyšší** než cena administrativní. **První hypotéza** ovšem zněla, že administrativní hodnota bude výrazně nižší než ta tržní a to se v tomto případě **nepotvrdilo**. Tržní hodnota je sice vyšší, ale nijak obzvlášť.

Faktory, které působí na výnosovou hodnotu a mohou být příčinou její nízké výše, jsou výkupní cena švestek, plodnost stromů, výše poskytnutých dotací a výše nákladů na zajištění sadu v jednotlivých letech.

Nízká výkupní cena švestek

Cena švestek je klíčovým činitelem, který určuje výnosy ze sběru ovoce, pokud je tedy jejich výkupní cena nízká, je nízká také celková výnosová hodnota ovocného sadu.

Plodnost stromů

Produkce ovoce je jednak ovlivněna stářím stromů, kdy do 13. roku postupně jejich plodnost narůstá a poté zase pozvolna klesá až do 40 roku. Dále jsou zde vnější vlivy, jako nedostatek vláhy, nemoci či mrazy, které zlikvidují úrodu a z ovoce nejsou realizovány žádné výnosy. Modelovat tedy výnosy z ovoce podle tabulkových hodnot nemusí být příliš spolehlivé.

Modelace dotací do budoucna

Je velice nesnadné odhadnout výše poskytovaných dotací pro 40 let dlouhé časové období. Sazby dotací jsou totiž známy pouze pro nastávající programovací období a pro další roky jsou pouze orientační.

Náklady na zajištění sadu

Náklady na odměny brigádníkům za sběr ovoce jsou ovlivněny výší úrody v daném roce. Navíc dosud v oceňovaném sadu žádný sběr ovoce neproběhl, protože první úroda se očekává až letos, a náklady na 1 kg produkce byly pouze odhadnuty.

Výhodou výnosového přístupu je jeho přesnost, avšak za předpokladu, že jeho parametry jsou správně nastaveny. Nevýhodou je, že ocenění předpokládá stabilní výnos a nepočítá se s tím, že může docházet k nepředvídaným výkyvům ve všech parametrech. Tuto metodu je nejvhodnější využít v období ekonomické životnosti sadu, kdy už jsou realizovány výnosy ze sběru ovoce.

5.3.4 Komparace administrativní hodnoty a průměrné tržní hodnoty

V tomto případě je pro srovnání s administrativní hodnotou využita tržní hodnota, která průměruje hodnoty vypočítané aplikací všech tří přístupů k tržnímu ocenění, a tedy zároveň průměruje jejich přednosti a nedostatky.

Průměrná tržní hodnota činí **431 581,00 Kč** a je téměř **2 krát vyšší** než hodnota administrativní, **první hypotéza** je tímto tedy **potvrzena**.

5.3.5 Stanovení nejvhodnější metody určení hodnoty ovocného sadu

Ze srovnání jednotlivých metod stanovení hodnoty ovocného sadu vyplývá, že nejméně vhodnou metodou je kalkulace nákladů doposud na sad vynaložených, jelikož její výsledek je nejnižší a nezohledňuje budoucí výnosy ze sadu, které jsou očekávány už v letošním roce.

Vhodnými se nejeví ani administrativní a výnosový přístup. Administrativní cena se od tržních hodnot liší, i přesto, že je každoročně oceňovací vyhláška aktualizována tak, aby zohledňovala současnou situaci na trhu. Zákon o oceňování majetku a vyhláška slouží zejména k daňovým účelům státu, a pro stanovení základu daně by bylo pro majitele sadu tedy výhodné ocenit jej administrativním způsobem, protože z nižší hodnoty nemovitě věci by mu byla vyměřena také nižší daň.

Jako nejvhodnější vychází ze srovnání metoda přímého porovnání, která není příliš náročná na informační zdroje, pokud jsou ke srovnání použity ceny z internetové inzerce, a při zohlednění odlišností jednotlivých sadů její výsledek velmi přesně odpovídá reálné hodnotě ovocného sadu.

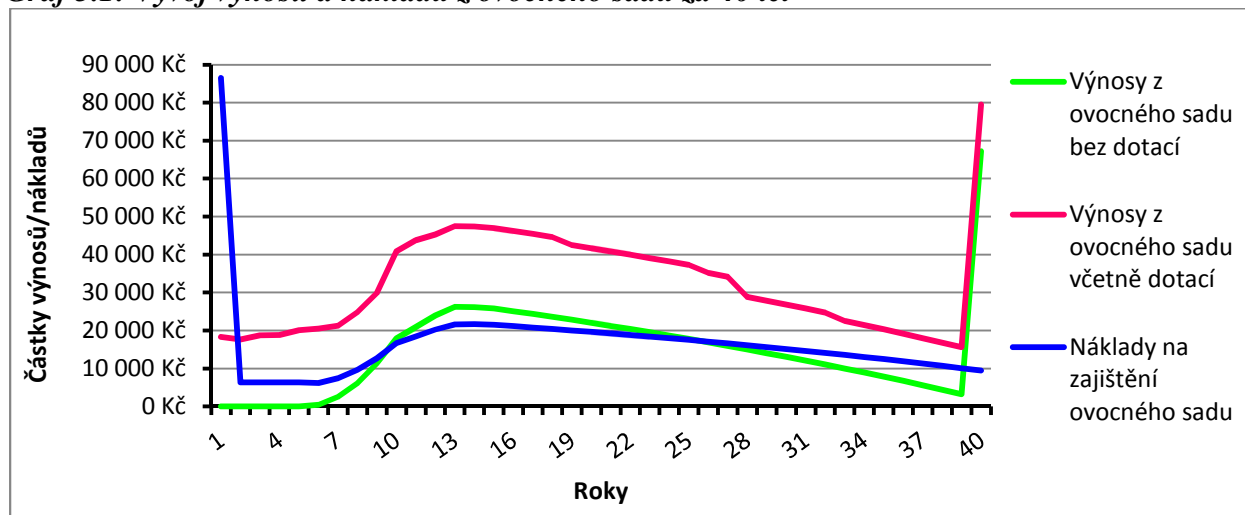
5.4 Komparace administrativní hodnoty a výnosové hodnoty bez sumy dotací

Pro ověření druhé hypotézy, tedy zda výnosová hodnota sadu bez dotací koresponduje s jeho administrativní cenou, je nutné vypočítat výnosovou metodou hodnotu ovocného sadu, ale bez sumy poskytnutých dotací. Výpočet výnosové hodnoty bez sumy dotací je uveden v příloze č. 7 Výpočet výnosové hodnoty bez sumy poskytnutých dotací a takto vypočítaná výnosová hodnota po zaokrouhlení činí **-100 199,00 Kč**.

Princip výpočtu výnosové hodnoty metodou diskontovaných peněžních toků je vysvětlen v kapitole 4 Ocenění vybraného souboru majetku. V obvyklých případech se do výnosové hodnoty započítává také zůstatková cena nemovité věci. Jelikož ale čistý peněžní tok, který byl využit k výpočtu zůstatkové ceny ve 4. kapitole vyšel v případě nezapočítání dotací v záporných hodnotách, nebude pomocí něj již počítána zůstatková cena, která by rovněž vyšla záporně, což by v podstatě znamenalo, že by prodejce musel platit kupujícímu, a to je nesmysl.

Celková výnosová hodnota sadu v tomto případě rovněž vyšla v záporných číslech a oproti ceně administrativní, která dělá **252 550,00 Kč**, je téměř o její 1,5 násobek nižší. **Druhá hypotéza**, se tedy **nepotvrdila**. Nicméně je patrné, že dotace tvoří hlavní část výnosové hodnoty ovocného sadu. Pro ilustraci jejich podílu na výnosové hodnotě ovocného sadu je uveden následující graf č. 5.1.

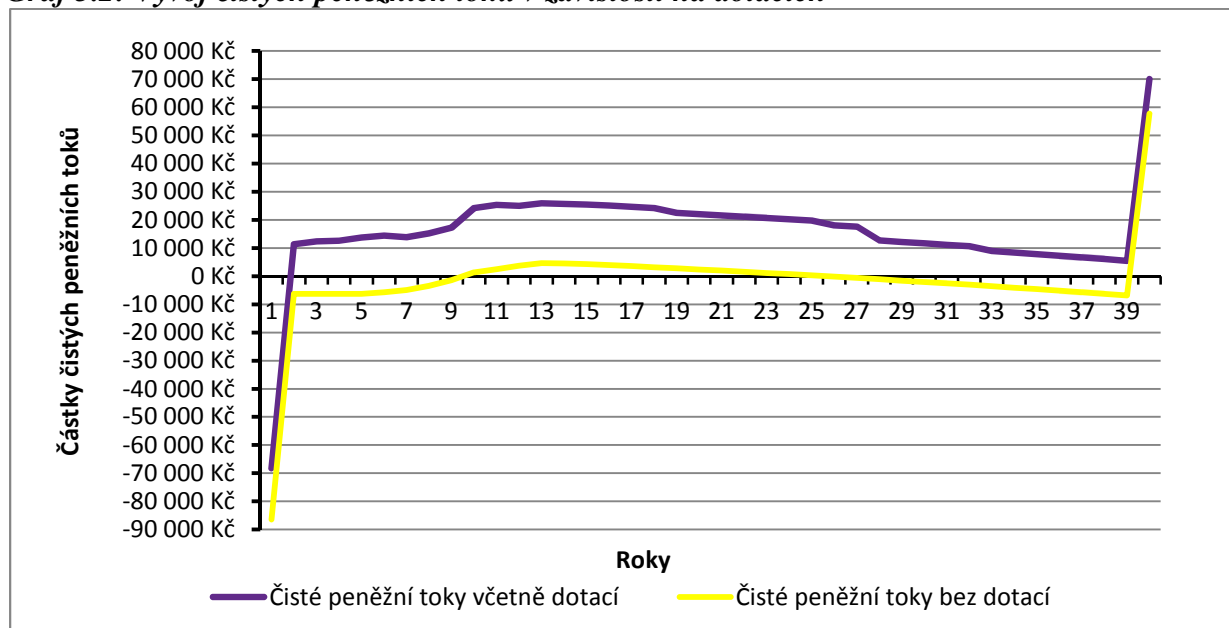
Graf 5.1: Vývoj výnosů a nákladů z ovocného sadu za 40 let



Zdroj: Vlastní zpracování.

Výnosy z ovocného sadu bez dotací jsou dostačující na pokrytí nákladů na zajištění sadu pouze v letech, kdy stromy dosahují nejvyšší plodnosti. Stejná situace je znázorněna i v dalším grafu č. 5.2, ovšem tentokrát za použití čistých peněžních toků.

Graf 5.2: Vývoj čistých peněžních toků v závislosti na dotacích



Zdroj: Vlastní zpracování

Z grafu č. 5.2 je patrné, že čisté peněžní toky bez započítání poskytnutých dotací, jsou o poznání nižší než čisté peněžní toky s připočítanými dotacemi. Čisté peněžní toky bez dotací jsou dokonce tak nízké, že po většinu životnosti ovocného sadu se pohybují v záporných hodnotách, kladné jsou opět pouze v období, kdy ovocné stromy dosahují nejvyšší plodnosti a také na konci životnosti ovocného sadu, kdy jsou stromy zlikvidovány a rozprodány na palivové dříví, tato skutečnost ale nemá s poskytováním dotací žádnou souvislost a proto není třeba ji zohledňovat v souvislosti s dotacemi, stejně jako extrémní hodnotu v prvním roce, kdy byly náklady nepoměrně vysoké kvůli nutnosti nákupu pozemku.

Z těchto všech skutečností vyplývá, že pokud by pěstování ovocných stromů v sadě nebylo subvencováno dotacemi, nevyplatilo by se ovocný sad vůbec založit. A vzhledem k tomu, že skutečné hodnotě ovocného sadu nejvíce odpovídá hodnota zjištěná porovnávacím přístupem, která je několikanásobně vyšší než administrativní cena sadu, je možné doporučit revizi vyhlášky tak, aby byly reálněji zohledňovány budoucí výnosy z ovocného sadu, protože právě ty tvoří podstatu jeho hodnoty.

6 Závěr

Oceňování majetku je poměrně složitým oborem, neboť pro jeho vykonávání je zapotřebí disponovat celou řadou odborných znalostí a dovedností z různých oblastí.

Diplomová práce byla věnována oceňování nemovitého majetku. Byla rozdělena na teoretickou a praktickou část. První kapitola byla věnována vymezení teoretických základů oceňovatelské praxe, byl objasněn účel oceňování majetku a jednotlivé způsoby a přístupy k oceňování. Ve druhé kapitole teoretické části práce byly vysvětleny souvislosti mezi oceňováním majetku a veřejnou politikou, byla zde řešena zemědělská politika ve vazbě na získání dotací na zemědělskou půdu a trvalé porosty a také byly tyto jednotlivé dotace podrobně rozebrány. Třetí kapitola byla již věnována samotnému ocenění, tedy aplikaci teoretických poznatků, z předchozích dvou kapitol. Čtvrtá kapitola poskytovala přehled zjištěných hodnot a použitých metod a byla zde provedena jejich komparace a zhodnocení spolu s posouzením naplnění cíle práce a ověřením stanovených hypotéz.

Cílem práce bylo provést ocenění vybraného souboru zemědělského pozemku a trvalého porostu, kterým byl ovocný sad, a poté analyzovat a porovnat zjištěné hodnoty a jednotlivé použité metody ocenění. Tento cíl, stanovený v úvodu práce, byl splněn. Samotné ocenění bylo provedeno pěti různými metodami. Nejprve byl sad oceněn podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů a vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, takto stanovená hodnota ovocného sadu byla výsledkem administrativního způsobu ocenění. V rámci tržního způsobu oceňování byl sad oceněn výnosovým přístupem za použití metody diskontovaných peněžních toků, nákladovým přístupem metodou kalkulace nákladů a nakonec porovnávacím přístupem, kdy byly použity metody přímého porovnání a porovnání odbornou rozvahou.

Dalším, dílčím, cílem, který byl rovněž splněn, bylo stanovení nejvhodnější metody pro zjištění hodnoty ovocného sadu. Metodou, která nejvíce odráží jeho reálnou hodnotu, je přímé porovnání. To ovšem neznamená, že nemohou být pro ocenění ovocného sadu použity také ostatní metody, například metoda kalkulace nákladů je vhodná v počáteční fázi životnosti sadu, zejména, kdyby měl být sad prodán hned po vysazení stromků, kdy v nejbližší době nejsou očekávány výnosy. Ocenění sadu administrativním způsobem je pro majitele výhodné zase při stanovení základu daně. Výnosovou metodu lze využít v období ekonomické životnosti sadu, ovšem v případě konkrétního oceňovaného ovocného sadu se ukázalo její použití jako nepřiliš vhodné a to z toho důvodu, že náklady a výnosy byly modelovány pro

dlouhodobý časový horizont a tudíž mohou obsahovat řadu nepřesností a reálná situace v budoucnu může být odlišná.

V úvodu práce byly formulovány dvě hypotézy. **První hypotéza** zněla, že zjištěná administrativní hodnota oceňovaného ovocného sadu bude podstatně nižší než hodnota tržní. Tato hypotéza byla potvrzena u porovnávací hodnoty ovocného sadu a také u aritmetického průměru všech tří přístupů k tržnímu ocenění. U nákladové hodnoty sadu se první hypotéza nepotvrdila, protože tato hodnota vyšla výrazně nižší než administrativní cena sadu. Výnosová hodnota sice byla vyšší než administrativní cena, ovšem tento rozdíl nebyl výrazný a proto v tomto případě také není první hypotéza považována za potvrzenou.

Druhá hypotéza, tedy že hodnota sadu zjištěná výnosovým přístupem, v rámci tržního způsobu ocenění, bez sumy dotací, bude korespondovat s hodnotou administrativní, se nepotvrdila.

Vzhledem k faktu, že skutečné hodnotě ovocného sadu nejvíce odpovídá hodnota zjištěná porovnávacím přístupem, která je několikanásobně vyšší než administrativní cena sadu, je možné doporučit úpravu vyhlášky tak, aby byly reálněji zohledňovány budoucí výnosy z ovocného sadu, protože právě ty tvoří podstatu jeho hodnoty. Ceny ovocných výsadeb uváděné ve vyhlášce jsou totiž výsledkem celé řady průměrů a zjednodušení a mnohdy neodrážejí jejich skutečnou hodnotu.

Závěrem je ještě vhodné poznamenat, že z analýzy jednotlivých metod a jejich výsledků vyplývá skutečnost, že pokud by pěstování ovocných stromů v sadě nebylo subvencováno dotacemi, nevyplatilo by se ovocný sad vůbec založit. V dlouhodobém horizontu totiž pouhé výnosy z ovoce nejsou dostačující k pokrytí nákladů na zajištění sadu a proto je nutná podpora prostřednictvím zemědělské dotační politiky.

Seznam použité literatury

Odborná literatura

- [1] BLAŽEK, Jan a Václav KNEIFL. *Pěstujeme slivoně*. 1. vyd. Praha: Nakladatelství Brázda, 2005. 232 s. ISBN 80-209-0336-4.
- [2] BRADÁČ, Albert et al. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: Nakladatelství CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [3] BRADÁČ, A., J. FIALA a V. HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.
- [4] DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. 3. vyd. Praha: Oeconomica, 2010, 143 s. ISBN 978-80-245-1639-4.
- [5] HALÁSEK, Dušan a Lenka ZEŽULOVÁ. *Veřejná politika*. 1. vyd. Ostrava: VŠB-TU, 2004. 115 s. ISBN 80-248-0711-4.
- [6] HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. 1. vyd. Bratislava: DonauMedia s.r.o., 2009. 247 s. ISBN 978-80-89364-07-7.
- [7] HEŘMAN, Jan. *Oceňování nemovitostí*. 1. vyd. Praha: VŠE, 2005. 174 s. ISBN 80-245-0947-4.
- [8] KOKOŠKA, Jiří. *Oceňování nemovitostí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhlášky MF ČR č. 279/1997 Sb., díl I. a II.* 1. vyd. Praha: ABF – Arch a.s., 1998. 232 s. ISBN 80-86165-11-6.
- [9] SEJÁK, Josef et al. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů*. Praha: Grada Publishing, 1999. 251 s. ISBN 80-7169-393-6.
- [10] SHAPIRO, E., D. MACMIN and G. SAMS. *Modern Methods of Valuation*. New York: Routledge, 2013. 516 p. ISBN 978-0-08-097116-2.

Elektronická studijní opora

- [11] SLAVATA, David. *Oceňování nemovitostí A*. Ostrava: VŠB-TU, 2004. 132 s.

Legislativa

- [12] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Ze dne 3. února 2012. In: *Sbírka zákonů České republiky*, 2014.
- [13] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Ze dne 17. června 1997. In: *Sbírka zákonů České republiky*, 1998.
- [14] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Ze dne 14. března 2006. In: *Sbírka zákonů České republiky*, 2007.
- [15] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). Ze dne 17. prosince 2013. In: *Sbírka zákonů České republiky*, 2014.

- [16] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Ze dne 8. srpna 2013. In: *Sbírka zákonů České republiky*, 2014.
- [17] Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon). Ze dne 15. listopadu 1991. In: *Sbírka zákonů České republiky*, 1992.
- [18] Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících. Ze dne 6. dubna 1967. In: *Sbírka zákonů České republiky*, 1967.
- [19] Zákoně opatření senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. Ze dne 9. října 2013. In: *Sbírka zákonů České republiky*, 2014.
- [20] Vyhláška č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí. Ze dne 9. prosince 2013. In: *Sbírka zákonů České republiky*, 2014.
- [21] Vyhláška č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků. Ze dne 11. prosince 2014. In: *Sbírka zákonů České republiky*, 2015.
- [22] Nařízení vlády č. 50/2015 Sb., o stanovení některých podmínek poskytování přímých plateb zemědělcům a o změně některých souvisejících nařízení vlády. Ze dne 16. března 2015. In: *Sbírka zákonů České republiky*, 2015.
- [23] Zákon č. 252/1997 Sb., o zemědělství. Ze dne 24. září 1997. In: *Sbírka zákonů České republiky*, 1997.
- [24] Zákon č. 242/2000 Sb., o ekologickém zemědělství a o změně zákona č. 368/1992 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů. Ze dne 29. června 2000. In: *Sbírka zákonů České republiky*, 2001.
- [25] Nařízení vlády č. 307/2014 Sb., o stanovení podrobnosti evidence využití půdy podle uživatelských vztahů. Ze dne 8. prosince 2014. In: *Sbírka zákonů České republiky*, 2015.
- [26] Nařízení vlády č. 79/2007 Sb., o podmínkách provádění agroenvironmentálních opatření. Ze dne 11. dubna 2007. In: *Sbírka zákonů České republiky*, 2007.
- [27] Nařízení vlády č. 75/2015 Sb., o podmínkách provádění agroenvironmentálně-klimatických opatření a o změně nařízení vlády č. 79/2007 Sb., o podmínkách provádění agroenvironmentálních opatření, ve znění pozdějších předpisů. Ze dne 8. dubna 2015. In: *Sbírka zákonů České republiky*, 2015.
- [28] Nařízení vlády č. 76/2015 Sb. o podmínkách provádění opatření ekologické zemědělství. Ze dne 8. dubna 2015. In: *Sbírka zákonů České republiky*, 2015.
- [29] Zákon České národní rady č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí. Ze dne 4. května 1992. In: *Sbírka zákonů České republiky*, 1993.

Elektronické a ostatní dokumenty

- [30] MINISTERSTVO FINANCÍ ČR. *MF ČR: Přehled a vývoj cenových map v oblasti oceňování majetku* [online]. MF ČR [10. 4. 2015]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/regulace/ocenovani-majetku/cenove-mapy>
- [31] EVROPSKÁ UNIE. *EU: Rozpočet Evropské unie – Základní údaje*. Lucemburk: Úřad pro publikace Evropské unie, 2010. 15 s. ISBN 978-92-79-14440-0

- [32] MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ ČR. *MZE ČR: Strategie pro růst – české zemědělství a potravinářství v rámci Společné zemědělské politiky EU po roce 2013 ze dne 12. prosince 2012* [online]. MZE [12. 3. 2015]. Dostupné z: <http://eagri.cz/public/web/mze/ministerstvo-zemedelstvi/koncepce-a-strategie/strategie-pro-rust.html>
- [33] EVROPSKÁ UNIE. *EU: Politiky Evropské unie – Zemědělství*. Lucemburk: Úřad pro publikace Evropské unie, 2014. 16 s. ISBN 978-92-79-41386-5.
- [34] STÁTNÍ ZEMĚDĚLSKÝ INTERVENČNÍ FOND. *SZIF: SZIF poskytuje* [online]. SZIF [15. 2. 2015]. Dostupné z: <http://www.szif.cz/irj/portal/szif/dotace>
- [35] MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ ČR. *MZE ČR: Struktura dotačních zdrojů* [online]. MZE [30. 3. 2015]. Dostupné z: <http://eagri.cz/public/web/mze/dotace/>
- [36] MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ ČR. *MZE ČR: Společná zemědělská politika po reformě* [online]. MZE [30. 3. 2015]. Dostupné z: <http://eagri.cz/public/web/mze/dotace/program-rozvoje-venkova-na-obdobi-2014/aktuality/spolecna-zemedelska-politika-po-reforme.html>
- [37] VÝZKUMNÝ ÚSTAV ROSTLINNÉ VÝROBY. *VURV: Informace pro praxi, dotační programy* [online]. VURV [15. 2. 2015]. Vlastní zpracování na základě údajů dostupných z: http://www.vurv.cz/?p=index&site=pro_praxi
- [38] MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ ČR. *MZE ČR: Dobrovolné podpory vázané na produkci* [online]. MZE [30. 3. 2015]. Dostupné z: <http://eagri.cz/public/web/mze/dotace/program-rozvoje-venkova-na-obdobi-2014/aktuality/dobrovolna-podpora-vazana-na-produkci.htm>
- [39] MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ ČR. *MZE ČR: Program rozvoje venkova 2014-2020* [online]. MZE [14. 3. 2015]. Dostupné z: <http://eagri.cz/public/web/mze/dotace/program-rozvoje-venkova-na-obdobi-2014>
- [40] MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ ČR. *MZE ČR: Národní dotace v zemědělství a potravinářství podle Zásad* [online]. MZE [14. 3. 2015]. Dostupné z: <http://eagri.cz/public/web/mze/dotace/narodni-dotace/zasady-zemedelstvi-potravinarstvi/>
- [41] MENDELOVA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ UNIVERZITA V BRNĚ. *MULZ BRNO: Multimediální učební skriptum ovocnictví* [online]. MULZ BRNO [1. 4. 2015]. Dostupné z: http://tilia.zf.mendelu.cz/ustavy/551/ustav_551/eltronic_ovoc/
- [42] MINISTERSTVO VNITRA ČR. *MV ČR: Informační servis – Statistiky. Počty obyvatel v obcích* [online]. MV ČR [1. 4. 2015]. Dostupné z: <http://www.mvcr.cz/clanek/statistiky-pocty-obyvatel-v-obcich.aspx>
- [43] Realitní server MMreality. Dostupné z: <http://www.mmreality.cz/nemovitosti/sady/>
- [44] Realitní server Hyperinzerce. Dostupné z: <http://nemovitosti/reality.hyperinzerce.cz/pozemky/>

Seznam zkratk

AC	administrativní cena
AEKO	Agroenvironmentálně-klimatická opatření
BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
CP _o	cena oceňovaného pozemku
ČR	Česká republika
ČSÚ	Český statistický úřad
ČT	čistý peněžní tok
ČVR	čistý roční výnos
ES	Evropské společenství
EU	Evropská unie
EUR	euro
ha	hektar
HDP	hrubý domácí produkt
hod.	hodina
HVR	hrubý roční výnos
I	míra kapitalizace
I _s	index odlišnosti
K _a	koeficient porovnání
kg	kilogram
K _{ko}	koeficient velikosti sadu
KN	Katastr nemovitostí
KP _o	koeficient pozemku oceňovaného
KP _s	koeficient pozemku srovnávacího
ks	kus
K _s	koeficient stáří stromů
K _v	koeficient velikosti sadu
LPIS	registr evidence využití půdy podle uživatelských vztahů
m ²	metr čtvereční
m ³	metr kubický
n	rok prodeje nemovité věci nebo počet věcí se stejnými vlastnostmi nebo počet období
NH	hodnota věci zjištěná nákladovým přístupem
NOZ	Občanský zákoník nový

OP	opotrebení věci
p.a.	per annum
PH	hodnota věci zjištěná porovnávacím přístupem
PP	podíl pozemku na celkové ceně
PRV	Program rozvoje venkova
PVP	přechodné vnitrostátní podpory
R	míra kapitalizace nebo zůstatková cena
RC	reprodukční cena
RC _n	realizovaná cena obchodu pro n-tý majetek
RNá	roční náklady na zajištění věci
SAPS	jednotná platba na plochu
SZIF	Státní zemědělský intervenční fond
SZP	společná zemědělská politika
t	roky, po které je realizován čistý peněžní tok
TC _s	tržní cena porovnávacího pozemku
THU	technicko-hospodářské ukazatele
Top-Up	národní doplňková platba
ÚKZÚZ	Ústřední kontrolní a zkušební ústav zemědělský
VDJ	velká dobytčí jednotka
VH	hodnota věci zjištěná výnosovým přístupem
VURV	Výzkumný ústav rostlinné výroby
ZC	základní cena
ZCU	základní cena upravená

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou (bakalářskou) práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová (bakalářská) práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové (bakalářské) práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové (bakalářské) práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou (bakalářskou) práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 24. 4. 2015

Adriana Prokešová

jméno a příjmení studenta

Seznam příloh

- Příloha č. 1:** Stanovení sazeb Národních doplňkových plateb Top-Up/PVP v letech 2005 – 2014 pro všechny podporované komodity
- Příloha č. 2:** Modelace výnosů z prodeje ovoce ze švestkového sadu v průběhu jeho životnosti
- Příloha č. 3:** Modelace výnosů z dotací poskytovaných na švestkový sad v průběhu jeho životnosti
- Příloha č. 4:** Modelace výnosů z prodeje ovoce, poskytnutých dotací a těžby dřeva během životnosti sadu
- Příloha č. 5:** Modelace nákladů na provoz sadu během jeho životnosti
- Příloha č. 6:** Výpočet výnosové hodnoty
- Příloha č. 7:** Výpočet výnosové hodnoty bez sumy poskytnutých dotací
- Příloha č. 8:** Mapová dokumentace
- Příloha č. 9:** Fotografie ovocného sadu

